



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Acta CRU 1/2001.

Comisión Regional de Urbanismo

**ACTA y ANEXOS DE LA SESION CELEBRADA EL  
30 DE ENERO DE 2001**

SESION DE LA COMISION REGIONAL DE URBANISMO DEL DIA 30  
DE ENERO DE 2001.

LUGAR: Consejería de Obras Públicas, Sala de Juntas.

HORA: Diez horas y treinta minutos (10 h 30 m).

ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el 9 de octubre de 2000.
- 2.- Informe sobre Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.
- 3.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lillo (Toledo), relativa a la ampliación del consultorio.
- 4.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Iniesta (Cuenca) relativa al trazado de un vial de acceso a la zona verde de la ermita de San Antón.
- 5.- Informe sobre expediente sancionador instruido por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo) por presunta infracción en las construcción de los bajos de los edificios sitos en C/ Benita Hormigos c/v a C/ José Barcena y C/ Benita Hormigos c/v a C/ Pilar.
- 6.- Informe sobre subsanación de deficiencias del P.G.O.U. de Guadalajara señaladas en la letra c) del apartado segundo de la parte resolutive de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 2 de febrero de 2000.
- 7.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real) relativa a las parcelas 2 y 4 del Sector S-15.
- 8.- Informe sobre Modificación Puntual nº9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, relativa a las parcelas QG-2 y EG-5.
- 9.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mentrída (Toledo), relativa al ámbito de la Zona 3 ensancha.
- 10.- Ruegos y preguntas.





ACTA 1/2001  
Folio 1, de 26

ASISTENCIA

PRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Director General de  
Urbanismo y Vivienda.  
D. Joaquín López Ros.

VICEPRESIDENTE:

- Ilmo. Sr. Secretario General Técnico  
de la Consejería de Obras Públicas.  
D. Manuel Laguna Monroy. (Se incorpora a las  
13,05)

VOCALES:

- Ilmo. Sr. Director General de Carrete-  
ras y Transportes.  
Representado por D. David Merino, Jefe de  
Servicio de Carreteras.

- Ilmo. Sr. Director General de Industria y  
Energía.  
Representado por D. Evaristo del Llano,  
Jefe de Servicio de Industria.

- Ilmo. Sr. Director General de Patrimonio  
y Museos.  
D. Rafael López Martín de la Vega.

- Ilmo. Sr. Director General de Calidad  
Ambiental.  
D. Francisco J. Nicolás Gómez.

- Ilma. Sra. Directora General de  
Administración Local.  
D<sup>a</sup> Lourdes Lozano Picazo.

- Representante de la Administración del  
Estado:  
D. Rafael Perez de Agreda, Ilmo. Sr.  
Director del Area Funcional de Fomento de  
Castilla-La Mancha.

- Representantes de municipios mayores de  
10.000 habitantes:

-D. Rafael López Cabezuelo. Concejales del  
Ayuntamiento de Albacete.

-D. Victorino González González, Concejales  
del Ayuntamiento de Talavera.

- Representante del Consejo de Cámaras de  
Comercio e Industria:  
D. Jesús Manuel Sánchez-Beato Espiau,  
Tesorero de la Cámara de Comercio de  
Toledo.

- Representante del Gabinete Jurídico de  
la Junta de Comunidades.  
D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez Martín, Jefe de  
Servicio de Asuntos Jurídicos.

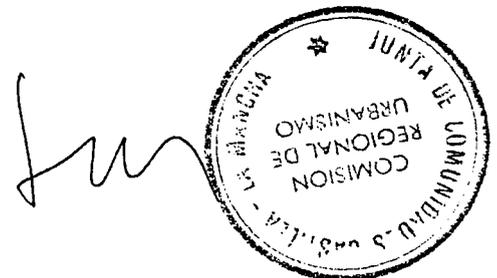
-D. Francisco Blázquez Calvo, Jefe del  
Servicio de Urbanismo, como Ponente, D.  
José García Barrios y D. Salvio Javier  
Martínez Sánchez, Arquitectos adscritos al  
Servicio de O.T.U.

SECRETARIO:

- D. José Vicente Asensi Ferrer  
Jefe del Servicio de Política de Vivienda

En la Ciudad de Toledo,  
siendo las diez horas y  
cuarenta y cinco minutos del  
día 31 de enero de 2001, se  
reúne la Comisión Regional  
de Urbanismo con la  
asistencia de los miembros  
que al margen se relacionan  
para tratar los asuntos  
contenidos en el Orden del  
día.

Comprobada la existencia de  
Quórum de conformidad con la  
legislación aplicable a los  
órganos colegiados, el Sr.  
Presidente agradece a todos  
la asistencia, iniciando a  
continuación la reunión.





ORDEN DEL DÍA

- 1.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la sesión anterior, celebrada el 9 de octubre de 2000.
- 2.- Informe sobre Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real.
- 3.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lillo (Toledo), relativa a la ampliación del consultorio.
- 4.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Iniesta (Cuenca) relativa al trazado de un vial de acceso a la zona verde de la ermita de San Antón.
- 5.- Informe sobre expediente sancionador instruido por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina (Toledo) por presunta infracción en la construcción de los bajos de los edificios sitos en C/ Benita Hormigos c/v a C/ José Barcena y C/ Benita Hormigos c/v a C/Pilar.
- 6.- Informe sobre subsanación de deficiencias del P.G.O.U. de Guadalajara señaladas en la letra c) del apartado segundo de la parte resolutive de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 2 de febrero de 2000.
- 7.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas (Ciudad Real) relativa a las parcelas 2 y 4 del Sector S-15.
- 8.- Informe sobre Modificación Puntual nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cuenca, relativa a las parcelas QG-2 y EG-5.
- 9.- Informe sobre Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Mérida (Toledo), relativa al ámbito de la Zona 3 ensancha.
- 10.- Ruegos y preguntas.





ACTA 3/2000  
Folio 3, de 26

1º.- LECTURA Y APROBACIÓN SI PROCEDE DEL ACTA DE LA SESIÓN ANTERIOR - 9 de octubre de 2000-.

EL Sr. Secretario da lectura al Acta 2/2000, de la que disponen de un ejemplar todos los presentes junto con una copia de los informes de la ponencia, correspondiente a la sesión de la Comisión celebrada el 9 de octubre de 2000. Finalizada la lectura de la misma siendo las once y cincuenta y cinco se aprueba por unanimidad de los miembros presentes.

El Sr Presidente señala que ha cursado invitación para asistir a la reunión a los alcaldes de las respectivas corporaciones locales

2º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.

Por el Sr. Presidente de la Comisión se propone, y así se acepta por la Comisión, que se incorpore a la sala la representación del Ayuntamiento de Ciudad Real, lo que permitirá conocer mejor sus puntos de vista y recibir sus propuestas más inmediatas. Se incorporan a la sesión el Concejal Delegado de Urbanismo, D. Gabriel Miguel Mayor, la Arquitecto Municipal D<sup>a</sup>. Amparo Sánchez Casanova y el Técnico Jurídico Municipal D. Julián Gómez-Lobo Yanguas.

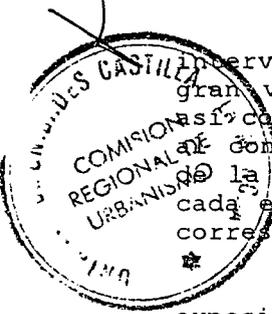
Siendo las 11,10 horas inicia la exposición la Ponencia, interviniendo el arquitecto D. José García Barrios, indicando que dada la gran variedad de contenidos parciales que conlleva la Modificación n° 3, así como la diferente cualificación o importancia de cada epígrafe respecto al conjunto del Plan, es procedente seguir rigurosamente el mismo listado de la Memoria para no omitir ningún aspecto de interés, y que después de cada exposición parcial, se dará cuenta de la propuesta de la Ponencia que corresponde a cada epígrafe o punto de la Memoria del documento.

La Comisión toma conocimiento de los aspectos más generales de la exposición, siendo a continuación estudiado punto por punto su contenido. En las modificaciones parciales que deban ser consideradas bajo algunos supuestos de los contemplados en el artículo 39 de la LOTAU. la Comisión debe informar a los efectos previstos en el propio articulado de la Ley, mientras que en otros apartados el informe de la Comisión deberá entenderse con carácter de asesoramiento al Excmo. Sr. Consejero, previo a los actos aprobatorios de su competencia.

El estudio de cada epígrafe fue como sigue:

**Epígrafe 1 .- (4.1 de la Memoria del documento técnico).- Modificación en la redacción de distintos artículos de las Normas Urbanísticas.**

Por el ponente se procede a informar del articulado más polémico, de las otras consideraciones sobre legislación vigente, etcétera, según los pormenores que constan en documento aparte, que se da por reproducido y se





ACTA 3/2000

Folio 4, de 26

incorpora como anexo a la presente Acta, siendo de destacar únicamente la siguiente incidencia:

- En el artículo 9.5.2 "Superficie edificada por planta", debido a que la representación del Ayuntamiento no se muestra conforme con la propuesta alternativa que el ponente ofrece al apartado 3 del artículo, el Ayuntamiento retira voluntariamente las modificaciones a dicho apartado.

**Epígrafe 2.- (4.2 de la Memoria del documento técnico).- Compatibilidad de uso residencial en plantas de pisos para la parcela 5.1 (con calificación de uso comercial y oficinas) del PERI de los Terrenos Ferroviarios.**

A continuación se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta, resultando de su exposición que el informe de la Ponencia resulta negativo para la propuesta, hasta tanto se ofrezca por el Ayuntamiento una alternativa de mejora dotacional satisfactoria. Da cuenta asimismo de que antes del comienzo de la sesión la representación municipal ha informado al Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de la posibilidad, acordada con la sociedad propietaria de la parcela 5.1, de cesión gratuita al Ayuntamiento, para su futura gestión y administración de un local en una planta de pisos no concretada, de 250 m<sup>2</sup> útiles, totalmente terminado y apto para su uso inmediato, con destino de equipamiento público (polivalente), como medida dotacional compensatoria por el cambio de uso que permita la construcción de 150 V.P.O. en un fragmento del volumen autorizado para la manzana, sin incremento alguno de la edificabilidad.

La representación municipal confirma la veracidad de la propuesta verbalmente planteada.

El ponente hace otra breve exposición, para indicar que el más claro referente comparativo que ofrece la LOTAU entre las dotaciones a reservar para el uso residencial, en relación con el uso terciario, es el de una plaza de aparcamiento más por cada 200 m<sup>2</sup> construidos, y dado que la estimación del cambio de uso se extendería a unos 17.000 m<sup>2</sup> de techo, se necesitaría el valor equivalente a 86 plazas de aparcamiento. Como el 50 % de dichas plazas se pueden dotar en la superficie exterior al edificio aneja al viario, previsión que en el presente caso es posible dado el exceso de plazas descubiertas que se contemplaban en el primitivo PERI, se concluye que el local de 250 m<sup>2</sup> útiles, terminado, se puede considerar de valor análogo al de 43 plazas de aparcamiento, y de mucha mejor adecuación para los intereses de la población (según el Ayuntamiento), informando favorablemente la mejora dotacional propuesta, que deberá ser convenientemente documentada y aprobada por el Pleno Municipal.

**Epígrafe 3.- (4.3 de la Memoria del documento técnico).- Calificación como Sistema General (Equipamiento) con uso Dotacional Público (polivalente) de la parcela situada en el Parque de Gasset con destino a futuro "Museo del Quijote".**

A continuación, se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta. La representación municipal se manifiesta conforme con





ACTA 3/2000  
Folio 5, de 26

la exposición realizada, de la cual se deduce un informe favorable a este apartado.

**Epígrafe 4.- (4.4 de la Memoria del documento técnico).- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución UEPP.**

A continuación, se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta, resultando del mismo que la Ponencia informa desfavorablemente esta reducción de espacios libres. La representación municipal no hace objeciones a la exposición realizada, manifestando su intención de solucionar en el futuro el requerimiento planteado, aunque se haga mediante tramitación independiente a ésta.

Los siguientes seis epígrafes han recibido un mismo tipo de informe de la Ponencia, por lo que en aras de la simplificación se enumeran de corrido, indicando a continuación la posición común que adopta la Comisión en su informe, respecto a los seis epígrafes.

**Epígrafe 5.- (4.5 de la Memoria del documento técnico).- Incorporación de la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas calificadas con uso dotacional, situadas fuera de la Ronda actual.**

**Epígrafe 6.- (4.6 de la Memoria del documento técnico).- Cambio en la alineación de las calles Calatrava c/v a Cardenal Monescillo, Estación, Vía Crucis, Corazón de María c/v a Progreso, San Antonio c/v a Estrella, y calle de acceso al Hotel Paraíso.**

**Epígrafe 7.- (4.7 de la Memoria del documento técnico).- Cambio en la alineación de algunas calles del antiguo Polígono de La Granja.**

**Epígrafe 8.- (4.8 de la Memoria del documento técnico).- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al Polideportivo "Príncipe Juan Carlos".**

**Epígrafe 9.- (4.9 de la Memoria del documento técnico).- Modificación del límite de suelo urbano en el margen derecho de la carretera N-420 (zona de uso predominantemente industrial).**

**Epígrafe 10.- (4.10 de la Memoria del documento técnico).- Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE.VICA.**

En todos y cada uno de ellos, se procede por el ponente a informar del contenido del respectivo apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta. La representación municipal se manifiesta conforme con la exposición realizada para cada uno de ellos por separado, de la cual se deducen sendos informes favorables para los epígrafes 5 a 10, ambos inclusive.





ACTA 3/2000  
Folio 6, de 26

**Epígrafe 11.-** (4.11 de la Memoria del documento técnico).- **Cambio en el grado de la tipología asignada al uso residencial correspondiente a una parcela situada junto a la Segunda Ronda (antigua Residencial Los Bécares).**

A continuación, se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta, resultando del mismo que la Ponencia, en aras de la economía procesal, informa favorablemente este cambio de grado, condicionando la validez de tal informe positivo a la corrección de la cifra de edificabilidad sobre la parcela, en la Hoja nº 794-4 del Plano nº 4, poniendo 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La representación municipal no hace objeciones a la exposición realizada, manifestando conformidad al requerimiento.

**Epígrafe 12.-** (4.12 de la Memoria del documento técnico).- **Rectificación en la calificación de una parcela considerada como Dotacional pública en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional), cambiándola a Dotacional privada.**

A continuación, se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta. La representación municipal se manifiesta conforme con la exposición realizada, de la cual se deduce un informe favorable a este apartado.

**Epígrafe 13.-** (4.13 de la Memoria del documento técnico).- Este epígrafe fue retirado por el Ayuntamiento en el acto de Aprobación Inicial, en virtud de la aceptación que se hizo de una de las alegaciones presentadas (Construcciones Emilio Ruiz González S.L.), por lo que la Comisión no ha entrado a su consideración.

Los siguientes cuatro epígrafes han recibido un mismo tipo de informe de la Ponencia, por lo que en aras de la simplificación se enumeran, indicando a continuación la posición común que adopta la Ponencia en su informe, respecto a los cuatro epígrafes.

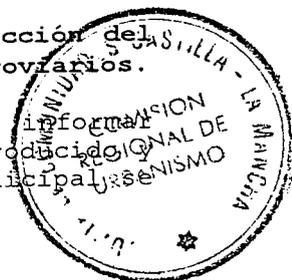
**Epígrafe 14.-** (4.14 de la Memoria del documento técnico).- **Corrección del dato de edificabilidad máxima (y por tanto del máximo número de viviendas), de la UE.G2.**

**Epígrafe 15.-** (4.15 de la Memoria del documento técnico).- **Indicación en el anterior Área IV de la zona calificada de uso residencial, tipología unifamiliar.**

**Epígrafe 16.-** (4.16 de la Memoria del documento técnico).- **Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I.**

**Epígrafe 17.-** (4.17 de la Memoria del documento técnico).- **Corrección del número de plantas en la parcela 11.1 del PERI de los Terrenos Ferroviarios.**

En todos y cada uno de ellos, se procede por el ponente a informar del contenido del respectivo apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta. La representación municipal





ACTA 3/2000  
Folio 7, de 26

manifiesta conforme con la exposición realizada para cada uno de ellos por separado, de la cual se deducen sendos informes favorables para los epígrafes 14 a 17, ambos inclusive.

**Epígrafe 18.- (4.18 de la Memoria del documento técnico).- Cambio a Sistema General obtenido, de una parcela situada en la Ronda actual.**

A continuación, se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta. La modificación implica una decisión de gestión urbanística, faceta en la cual la Comisión Regional de Urbanismo habitualmente no comprueba la corrección de los datos, y acepta la autonomía municipal en su aplicación.

La representación municipal interviene para decir que, por lo mismo, la Comisión bien pudiera mostrar su conformidad con la propuesta, contribuyendo así a evitar un litigio innecesario con el particular alegante.

En nombre de la Ponencia interviene D. Francisco Blázquez, Jefe del Servicio de O. T. y Urbanismo manifestando que, si bien es cierto el sentido indicado por el Sr. García Barrios sobre la reunión de la Ponencia celebrada el día anterior, se puede también considerar lo siguiente:

La efectiva obtención por el Ayuntamiento de los terrenos dotacionales no depende de que en los planos de gestión se declaren como obtenidos o a obtener, pero el particular pudiera entender incorrectamente que un informe no favorable signifique que la Comisión declara que los terrenos en cuestión no han sido obtenidos por el Ayuntamiento y todavía le pertenecen.

Por tal motivo, a la vista del argumento de la representación municipal, propone que se informe favorablemente, en la seguridad de que el Ayuntamiento sí interpretará correctamente el significado del informe que en este caso no es más que una presunción de que lo plasmado en el plano se ajusta a la realidad jurídico-patrimonial de los terrenos.

**Epígrafe 19.- (4.19 de la Memoria del documento técnico).- Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras", en La Atalaya.**

A continuación, se procede por el ponente a informar del contenido de este apartado, informe que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta, resultando del mismo que la Ponencia, en aras de la economía procesal, informa favorablemente este apartado, condicionando la validez de tal informe positivo al aporte por el Ayuntamiento de determinados informes sectoriales de Administraciones afectadas por el cambio.

La representación municipal no hace objeciones a la exposición realizada, manifestando su intención de recabar con prontitud los informes solicitados. El Sr. Presidente les agradece su presencia ausentándose a continuación los mismos. Se incorpora a la reunión el Sr. Vicepresidente siendo las 13,05 horas.





ACTA 3/2000  
Folio 8, de 26

Tras la detallada exposición y fijada la posición de la Comisión en cada uno de los epígrafes, visto el informe y propuestas de la Ponencia, que se incorpora como anexo a la presente Acta y el expediente, la Comisión con el voto de los miembros asistentes, acuerda:

"2º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.

La Comisión, por unanimidad de sus miembros presentes, informa de modo selectivo cada uno de los epígrafes de que consta este punto, con el siguiente resultado:

- Epígrafe 1 .- (4.1 de la Memoria del documento técnico).- Modificación en la redacción de distintos artículos de las Normas Urbanísticas.
- Informar favorablemente este epígrafe, en aras de la economía procesal, y de conformidad con el informe de la Ponencia, así como la retirada parcial del modificado al artículo 9.5.2.3 que ofrece la representación municipal. Para mayor concreción, se establece la necesidad de que antes de someter el expediente a la aprobación definitiva por el Excmo. Sr. Consejero, se efectúen las siguientes correcciones sobre el texto propuesto, con ratificación por el Ayuntamiento Pleno:
  - Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de uso.
    - ° En la tipología Manzana Cerrada (MC), lo añadido en el primer párrafo de letra cursiva debe sustituir la frase "incluidos los vuelos", por la de "habiéndose añadido en esta medición los vuelos".
    - ° En el último campo del cuadro de tipologías, fila BLQ-SE, donde dice "A utilizar sólo en uso de S.E.", se debe añadir la aclaración de estas siglas poniendo "(Servicio y Equipamiento)".





ACTA 3/2000  
Folio 9, de 26

- Después del cuadro de la tipología Bloque Aislado (BLQ), donde dice "Los siete grados..." debe decir "Los cinco primeros grados...", y añadir al final de ese párrafo lo siguiente: "Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso dotacional."
- Art. 3.5.5.- Aprovechamientos reales en actuaciones asistemáticas.
- El apartado 3 en letra cursiva (todo nuevo) debe suprimirse.
- Art. 9.1.2.- Capacidad de edificar.
- De conformidad con la Orden de 14-01-2000 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U. (D.O.C-M. de 08-02-2000), el apartado 5 debe comenzar así: "5.- En el suelo urbano ya urbanizado en ejecución de instrumentos de ordenación anteriores al vigente Plan General, con tipología de edificación unifamiliar adosada y no incluido en unidad de ejecución o actuación alguna, tendrán..."
- Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta.
- El apartado 3, que según informe de la Ponencia contiene unas ampliaciones a su texto en letra cursiva, que se consideran no concordantes con el concepto de superficie construida contenido en la Norma 11 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (Normas técnicas de valoraciones catastrales), ha sido retirado voluntariamente por la representación municipal durante la sesión de la Comisión Regional.
- Art. 9.7.16.- Vivienda exterior.
- El apartado 2 debe quedar aclarado en la siguiente forma: "2.- A los efectos de la aplicación del





apartado anterior, en la consideración de la superficie útil de la vivienda se excluirán vestíbulos, pasillos, baños y cocinas."

- Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores.

o El apartado 4 debe quedar sin modificar, o sea, en su texto vigente.

- Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento.

o El apartado 4 debe comenzar introduciendo el siguiente inciso: "Cuando se justifique la dificultad técnica o funcional para construir más de una planta sótano, y siempre que..."

- Art. 11.2.3.- Superficies máximas construibles computables.

o En la última línea del apartado 1, debe sustituirse la frase "incluidos vuelos a las alineaciones..." por esta otra: "habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones..."

- Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas.

o En el apartado 2, a la frase "Al respecto hay que entender como accesos especificados en el Plan", debe añadirse la aclaración "..., y únicamente referidos a las bandas de protección del viario,..."

- Art. 11.9.2.- Condiciones edificatorias en tipologías de manzana cerrada en el ámbito del PERI.

o En la modificación del apartado 4, al final del subapartado "usos compatibles", debe especificarse "...uso residencial en plantas de pisos, sin que el número de viviendas pueda ser superior a 150, para el conjunto de la parcela."





- Al conjunto del articulado, y del texto del P.G.O.U.-
  - o Deberá introducirse una disposición de carácter transitorio, o complementar la disposición final en los siguientes o parecidos términos: *"Todas las referencias que en el articulado de estas Normas se hacen al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y demás disposiciones concordantes, hay que entenderlas referidas a la legislación urbanística vigente"*.

- Anexo 2.- (Segunda mitad, "Propuesta de modificación").

- o Deben sustituirse los datos que se proponen, por los que resulten de considerar el número máximo de viviendas como 150, en vez de las 275 inicialmente previstas, no siendo necesario para la modificación reflejar comparaciones entre las dotaciones según LOTAU y las del PERI, ya que esta figura queda subsumida en la Revisión del P.G.O.U. de 1997.



Al tratarse de suelo urbano clasificado y ordenado por el Plan General en virtud de planeamiento especial anterior ya ejecutado, no es posible exigir determinadas cuantías concretas de suelo dotacional por cambio de usos lucrativos, si estos cambios no implican aumentos de la edificabilidad aprobada. La aplicación del artículo 39.7.c) LOTAU permite distintas respuestas válidas.

- Epígrafe 2.- (4.2 de la Memoria del documento técnico).- Compatibilidad de uso residencial en plantas de pisos para la parcela 5.1 (con calificación de uso comercial y oficinas) del PERI de los Terrenos Ferroviarios.



ACTA 3/2000  
Folio 12, de 26

- for*
- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con la última proposición municipal expuesta en el transcurso de esta misma sesión, consistente en la cesión gratuita al Ayuntamiento, por la sociedad propietaria de la parcela, de un local en una planta de pisos no concretada, con 250 metros cuadrados útiles, totalmente terminado y apto para su utilización inmediata, con destino a usos de equipamiento público (polivalente), como medida dotacional compensatoria por el cambio de uso, a los efectos previstos en el artículo 39.7.c) LOTAU. Este cambio de uso sustituye el de comercial/oficinas por el residencial, en un fragmento del volumen autorizado para la parcela, posibilitando la construcción de un máximo de 150 V.P.O. sin que se produzca incremento alguno de edificabilidad. Se establece la necesidad de que antes de someter el expediente a la aprobación definitiva por parte del Excmo. Sr. Consejero, sea ratificada esta propuesta por el Ayuntamiento Pleno.

- Epígrafe 3.- (4.3 de la Memoria del documento técnico).- Calificación como Sistema General (Equipamiento) con uso Dotacional Público (polivalente) de la parcela situada en el Parque de Gasset con destino a futuro "Museo del Quijote".

- Informar favorablemente este epígrafe, a los efectos del artículo 39.3 LOTAU, y de conformidad con el informe de la Ponencia, expresando la necesidad de que, por tratarse de modificación cualificada al afectar a zonas verdes, deberá también ser objeto de dictamen del Consejo Consultivo de Castilla - La Mancha.

- Epígrafe 4.- (4.4 de la Memoria del documento técnico).- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución UEPP.





ACTA 3/2000  
Folio 13, de 26

- Informar desfavorablemente este epígrafe, a los efectos del artículo 39.3 LOTAU, fundamentando el sentido de este informe en las siguientes razones:
- Se modifican las fichas del Área de reparto EQP2 y de la Unidad UEPP, aumentando ligeramente los aprovechamientos tipo y patrimonializable, sin ofrecer mejoras dotacionales proporcionales (artículo 39.2 LOTAU), y se detectan errores en las reducciones de zonas verdes computadas.
- No se justifica debidamente, desde la óptica del interés público, la sustitución de la zona verde a suprimir, por otra de la misma extensión en sus proximidades, ni tampoco por dotaciones públicas que satisfagan un interés general.
- Epígrafe 5.- (4.5 de la Memoria del documento técnico).- Incorporación de la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas calificadas con uso dotacional, situadas fuera de la Ronda actual.
- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.
- Epígrafe 6.- (4.6 de la Memoria del documento técnico).- Cambio en la alineación de las calles Calatrava c/v a Cardenal Monescillo, Estación, Vía Crucis, Corazón de María c/v a Progreso, San Antonio c/v a Estrella, y calle de acceso al Hotel Paraíso.
- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.
- Epígrafe 7.- (4.7 de la Memoria del documento técnico).- Cambio en la alineación de algunas calles del antiguo Polígono de La Granja.





- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.
  
- Epígrafe 8.- (4.8 de la Memoria del documento técnico).- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al Polideportivo "Príncipe Juan Carlos".
  
- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.
  
- Epígrafe 9.- (4.9 de la Memoria del documento técnico).- Modificación del límite de suelo urbano en el margen derecho de la carretera N-420 (zona de uso predominantemente industrial).
  
- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.
  
- Epígrafe 10.- (4.10 de la Memoria del documento técnico).- Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE.VICA.
  
- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.
  
- Epígrafe 11.- (4.11 de la Memoria del documento técnico).- Cambio en el grado de la tipología asignada al uso residencial correspondiente a una parcela situada junto a la Segunda Ronda (antigua Residencial Los Bécares).

Informar favorablemente este epígrafe, en aras de la economía procesal, pero estableciendo la condición de que antes de la propuesta de aprobación definitiva ante el Excmo. Sr. Consejero, se subsane la cifra de edificabilidad en la Hoja nº 794-4 del Plano nº 4,





poniendo 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

- Epígrafe 12.- (4.12 de la Memoria del documento técnico).- Rectificación en la calificación de una parcela considerada como Dotacional pública en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional), cambiándola a Dotacional privada.

- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.

- Epígrafe 13.- (4.13 de la Memoria del documento técnico).- Este epígrafe fue retirado por el Ayuntamiento en el acto de Aprobación Inicial, en virtud de la aceptación que se hizo de una de las alegaciones presentadas (Construcciones Emilio Ruiz González S.L.), por lo que la Comisión no ha entrado a su consideración.

- Epígrafe 14.- (4.14 de la Memoria del documento técnico).- Corrección del dato de edificabilidad máxima (y por tanto del máximo número de viviendas), de la UE.G2.

- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.

- Epígrafe 15.- (4.15 de la Memoria del documento técnico).- Indicación en el anterior Área IV de la zona calificada de uso residencial, tipología unifamiliar.

- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.





- Epígrafe 16.- (4.16 de la Memoria del documento técnico).- Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I.

- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.

- Epígrafe 17.- (4.17 de la Memoria del documento técnico).- Corrección del número de plantas en la parcela 11.1 del PERI de los Terrenos Ferroviarios.

- Informar favorablemente este epígrafe, de conformidad con el informe propuesto por la Ponencia.

- Epígrafe 18.- (4.18 de la Memoria del documento técnico).- Cambio a Sistema General obtenido, de una parcela situada en la Ronda actual.

- Informar favorablemente este epígrafe, tal como figura en el documento técnico, tomando conocimiento de la clarificación expuesta en esta misma sesión por el Ponente, Sr. Jefe de Servicio de O.T. Y Urbanismo, en el sentido de que tanto el Ayuntamiento como los particulares deben interpretar que el informe, en este caso, no es más que una presunción de que lo plasmado en el plano se ajusta a la realidad jurídico-patrimonial de los terrenos.

- Epígrafe 19.- (4.19 de la Memoria del documento técnico).- Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras", en La Atalaya.

Informar favorablemente este epígrafe, en aras de la economía procesal, pero condicionando la validez de este informe a que, antes del sometimiento para su aprobación definitiva al Excmo. Sr. Consejero, deberán incorporarse al expediente informes favorables al definitivo trazado que se propone para el Camino, por parte de:





- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado).
- R.E.N.F.E. »

3º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LILLO (TOLEDO), RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DEL CONSULTORIO.

Siendo las 13,10 horas inicia la exposición la Ponencia interviniendo el arquitecto D. Salvio Javier Martínez, quien hace una exposición de los antecedentes administrativos, normativa urbanística aplicable y del contenido de la modificación propuesta, dando lectura al informe de la Ponencia que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta formulando propuesta de acuerdo.

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada. La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

El informe se refiere exclusivamente a la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.

La Modificación que se propone es la recalificación de 135,81 m2 de suelo urbano destinado a Espacio Libre público (ordenanza 7) para recalificarlo como dotaciones y equipamiento público (ordenanza 6) y así legalizar la ampliación del consultorio médico, actualmente ejecutada en su estructura.

La Comisión tras deliberar, teniendo en cuenta el informe de la Ponencia que se incorpora como anexo a la presente Acta y del correspondiente expediente, con el voto de los miembros presentes, acuerda:





ACTA 3/2000

Folio 18, de 26

"3º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LILLO (TOLEDO), RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DEL CONSULTORIO.

"Informar favorablemente la recalificación de 135,81m2 de espacios libres públicos (ordenanza 7) a dotacional público (ordenanza 6) que contiene la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lillo relativa a la ampliación del consultorio médico."

4º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE INIESTA (CUENCA) RELATIVA AL TRAZADO DE UN VIAL DE ACCESO A LA ZONA VERDE DE LA ERMITA DE SAN ANTÓN.

Siendo las 13,12 horas inicia la exposición el ponente D. Francisco Blázquez, quien señala que la Ponencia ha hecho suyo el informe suscrito por la jefe de Sección Técnica de la DGUV D<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde Cantarell. El informe hace una exposición de los antecedentes administrativos, normativa urbanística aplicable y del contenido de la modificación propuesta, que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta. El Sr. Blázquez hace un resumen del mismo formulando propuesta de acuerdo.

Tras esta intervención la Comisión tras una breve deliberación, hace suya la propuesta del Sr. Ponente, y a vista del informe y del expediente, por unanimidad de sus miembros asistentes acuerda:

"4º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE INIESTA (CUENCA) RELATIVA AL TRAZADO DE UN VIAL DE ACCESO A LA ZONA VERDE DE LA ERMITA DE SAN ANTÓN.

Se informa favorablemente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Iniesta relativa al vial de acceso a la zona verde de la ermita de San Antón, dejando constancia de la necesidad de que, a la hora de su ejecución y para cumplimiento del principio de equidistribución, todos los terrenos afectados por la presente Modificación se incluyan en una sola unidad de actuación."





ACTA 3/2000  
Folio 19, de 26

5º.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE SANCIONADOR INSTRUIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO) POR PRESUNTA INFRACCIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOS BAJOS DE LOS EDIFICIOS SITOS EN C/ BENITA HORMIGOS C/V A C/ JOSÉ BARCENA Y C/ BENITA HORMIGOS C/V A C/PILAR.

Siendo 13,15 inicia su exposición el Ponente D. Francisco Blázquez, quien hace un pormenorizado análisis del expediente, que se da por reproducido y que como anexo se incluye a la presente Acta. En dicho informe se detallan y analizan las actuaciones previas municipales, la incoación del primer expediente sancionador, la incoación del segundo expediente sancionador, y con base en los fundamentos jurídicos que detalla sobre la competencia para resolver (Consejo de Gobierno), y normativa de aplicación. Sobre la posible prescripción de la infracción, señala que sin perjuicio de la aparente gravedad de los hechos que motivan el expediente, es necesario analizar previamente la posible prescripción de la infracción, por cuanto es reiteradamente alegada por la entidad presuntamente infractora y que de ser evidenciada llevará indefectiblemente al archivo del procedimiento. Realiza el informe unas fundadas consideraciones sobre el plazo y la fecha de inicio de su cómputo y sobre la interrupción del plazo, no siendo posible aceptar como sostiene la propuesta de resolución del expediente que el cómputo del plazo quedó interrumpido totalmente por Decreto de 20 de julio de 1998, porque tal Decreto no hace otra cosa que dar audiencia al presunto infractor en el curso de las actuaciones previas al inicio del expediente sancionador, que en modo alguno supusieron la iniciación del mismo. Finalmente formula la propuesta que se incluye en el anexo.

Se abre a continuación el debate sobre la cuestión planteada e informe, en el que interviene por el Gabinete Jurídico D<sup>a</sup> Ana Rodríguez Martín precisando más la cuestión; el vocal D. Victorino Gonzalez Gonzalez, concejal del Ayuntamiento de Talavera, quien manifiesta la complejidad formal de los procedimientos sancionadores que impiden a los Ayuntamientos hacer frente a las infracciones urbanísticas; y el Ponente D. Francisco Blázquez y varios de los vocales aclarándose algunos de los puntos expuestos.

Tras el debate, visto el informe y propuesta de la Ponencia que como anexo a la presente Acta se incorpora, y el expediente, la Comisión por unanimidad de los miembros asistentes, excepto vocal Representante de la Administración del Estado, D. Rafael Pérez de Agreda que se abtiene, acuerda:

5º.- INFORME SOBRE EXPEDIENTE SANCIONADOR INSTRUIDO POR EL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA (TOLEDO) POR PRESUNTA INFRACCIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOS BAJOS DE LOS EDIFICIOS SITOS EN C/ BENITA HORMIGOS C/V A C/ JOSÉ BARCENA Y C/ BENITA HORMIGOS C/V A C/PILAR.

Se informa al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas de la improcedencia de imponer la sanción propuesta por el Ayuntamiento, dado que la infracción prescribió previamente a la notificación de la incoación del primer expediente sancionador; y ello sin perjuicio de





la posibilidad de perseguir otras infracciones que pudieran haberse cometido posteriormente sobre los mismos locales."

6º.- INFORME SOBRE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL P.G.O.U. DE GUADALAJARA SEÑALADAS EN LA LETRA C) DEL APARTADO SEGUNDO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE 2 DE FEBRERO DE 2000.

Siendo las 13,55 horas interviene el Ponente D. Francisco Blázquez señalando que con fecha 15 de junio de 2000 la Comisión ya dictaminó sobre este asunto. De las actuaciones seguidas por el Ayuntamiento de Guadalajara solo cabe entender definitivamente corregidas las deficiencias señaladas excepto que no es posible dar por subsanada ni por explicada la falta de coherencia entre las sucesivas fichas del SP.p.p.12, pues no sólo subsiste toda la problemática examinada por la Comisión en fecha 15 de junio de 2000, sino que al buscar la subsanación de esas deficiencias mediante comparación de las fichas con los planos se advierte que no existe concordancia entre éstos y la distribución de superficies que aparece en tales fichas.

El informe de la Ponencia, que se da por reproducido, se adjunta como anexo a la presente acta.

La Comisión a la vista de lo expuesto y el informe de la Ponencia, por unanimidad de los miembros presentes acuerda:

"6º.- INFORME SOBRE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL P.G.O.U. DE GUADALAJARA SEÑALADAS EN LA LETRA C) DEL APARTADO SEGUNDO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA ORDEN DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS DE 2 DE FEBRERO DE 2000.

Primero.- Habida cuenta del informe emitido por la Comisión en su sesión de 15-06-2000 y de las actuaciones realizadas posteriormente por el Ayuntamiento, se entiende definitivamente corregidas las deficiencias no sustanciales señaladas en las letras b), c) y d) del apartado segundo de la parte resolutive de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 2 de febrero de 2000, con la salvedad que se explicita en los apartados segundo, tercero, cuarto y quinto.

Segundo.- No es posible dar por subsanada ni por explicada la falta de coherencia entre las sucesivas





fichas del SP.p.p.12, pues no sólo subsiste toda la problemática examinada por la Comisión en fecha 15 de junio de 2000, sino que al buscar la subsanación de esas deficiencias mediante comparación de las fichas con los planos se advierte que no existe concordancia entre éstos y la distribución de superficies que aparece en tales fichas.

Tercero.- Las dotaciones locales que figuran en la ficha y planos del tan mencionado SP.p.p.12 no vinculan al futuro Plan Parcial, que sin embargo sí tendrá que ajustarse a los estándares contemplados en el art. 31 de la LOTAU.

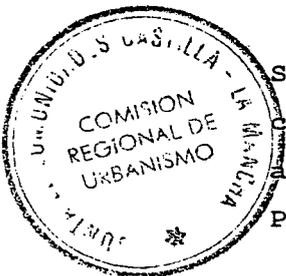
Cuarto.- En consecuencia carecen de validez normativa las siguientes determinaciones de la ficha del sector y que en algunos casos también se recogen en los planos:

Cesiones

- Verde de sistema general.....	16.637 m2
- Verde de sistema local.....	23.773 m2
- Equipamiento de sistema local.....	27.656 m2
- Viario de sistema local.....	21.000 m2
- Total cesiones.....	89.066 m2
- <u>Superficie neta</u> .....	148.667 m2

Quinto.- La diligencia que se estampe sobre la ficha del SP.p.p.12 y sobre los planos en los que se refleja ese sector, deberá tener en cuenta lo señalado en el apartado anterior.

Sexto.- No obstante lo anterior, el ámbito del SP.p.p.12 cuenta con las determinaciones mínimas que la LOTAU exige al suelo urbanizable con ordenación detallada remitida a Plan Parcial, determinaciones análogas a las exigidas por





el art. 30 del Reglamento de planeamiento en la parte que todavía permanece vigente y que son estas:

- Delimitación del ámbito: Plano ACL-5, aprobado por el Pleno en fecha 13-septiembre-2000.
- Uso global: Terciario especial (ficha sector y plano AC-5).
- Intensidad global: 1,109 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (ficha sector y ficha área de reparto; pag. 269 normas urbanísticas).
- Delimitación del área de reparto y cálculo aprovechamiento tipo: ARP-301 (plano AR-5 y ficha pág. 269 normas urbanísticas).
- Señalamiento de SSGG: Plano de calificación del suelo AC-5."

7º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) RELATIVA A LAS PARCELAS 2 Y 4 DEL SECTOR S-15.

Siendo las 14,00 horas inicia la exposición la Ponencia interviniendo el arquitecto D. Salvio Javier Martínez, quien hace una exposición de los antecedentes administrativos, normativa urbanística aplicable y del contenido de la modificación propuesta, dando lectura al informe de la Ponencia que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta formulando propuesta de acuerdo.

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada. La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

El informe se refiere exclusivamente a la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 10 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.





La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.

El objeto de la Modificación Puntual es actualizar las condiciones de edificación de la parcela nº 2 del Sector S-15 de Valdepeñas, de tal forma que sin incrementar el aprovechamiento lucrativo de las diferentes parcelas privadas, permita la implantación de un Multicine con 10 salas y un centro de restauración, edificio con características morfológicas diferentes, fundamentalmente en altura, respecto de las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial del sector S-15 que las regula.

La Comisión tras deliberar, teniendo en cuenta el informe de la Ponencia que se incorpora como anexo a la presente Acta, y del correspondiente expediente, con el voto de los miembros presentes, acuerda:

Vistas las consideraciones, exposición y propuesta de la Ponencia, así como el expediente, la Comisión por unanimidad de los miembros asistentes acuerda:

7º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) RELATIVA A LAS PARCELAS 2 Y 4 DEL SECTOR S-15.

"Informar favorablemente el traslado de la parcela Nº4 (zona verde pública) del lindero oeste al lindero este de la misma manzana que contiene la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas relativa a las parcelas 2 y 4 del sector S-15."

8º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA, RELATIVA A LAS PARCELAS QG-2 Y EG-5.

Siendo las 14,03 horas inicia la exposición la Ponencia interviniendo el arquitecto D. Salvio Javier Martínez, quien hace una exposición de los antecedentes administrativos, normativa urbanística aplicable y del contenido de la modificación propuesta, dando lectura al informe de la Ponencia que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta formulando propuesta de acuerdo.

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que nos se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.





ACTA 3/2000  
Folio 24, de 26

La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU, correspondiendo al Consejero de Obras Públicas su Aprobación Definitiva.

Al comportar la presente Modificación una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa también el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

La Modificación que se propone es la permuta de ubicación de la parcela de Equipamiento Público, QG-2 de 7.430 m<sup>2</sup> de superficie por igual superficie de la parcela de espacios libres EG-5, quedando un resto de esta última parcela que se cifra en 3.897 m<sup>2</sup> y se mantiene en la misma ubicación y uso.

Las parcelas afectadas mantienen su carácter de suelos públicos del sistema general de equipamientos y de espacios libres.

La Comisión, a la vista de lo expuesto y el informe y propuesta de la Bonencia, que se incorpora como anexo a la presente acta, y visto asimismo el expediente, por unanimidad de sus miembros asistentes acuerda:

8º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA, RELATIVA A LAS PARCELAS QG-2 Y EG-5.

"Informar favorablemente la Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación de Cuenca, relativa a las parcelas QG-2 y EG-5, explicitando al mismo tiempo la necesidad de señalar las zonas en las que las obras e instalaciones se sujetan a las limitaciones impuestas para los terrenos inmediatos al ferrocarril en los artículos 283 y siguientes del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, y estableciendo la siguiente condición:

Previamente a la remisión de la modificación al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha será preciso incorporar al expediente certificación del resultado de la concertación Administrativa así como del trámite de consulta a los municipios colindantes."

9º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MÉNTRIDA (TOLEDO), RELATIVA AL ÁMBITO DE LA ZONA 3 ENSANCHA.





Siendo las 14,05 horas inicia la exposición la Ponencia interviniendo el arquitecto D. Salvio Javier Martínez, quien hace una exposición de los antecedentes administrativos, normativa urbanística aplicable y del contenido de la modificación propuesta, dando lectura al informe de la Ponencia que se da por reproducido y se incorpora como anexo a la presente Acta formulando propuesta de acuerdo.

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.

La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

La modificación precisa Estudio de Impacto Ambiental al reclasificar suelo rústico, en aplicación del art. 39.8c) de la LOTAU.

El presente informe se refiere exclusivamente al cumplimiento de los estándares legales de calidad de la ordenación, al suponer la innovación de planeamiento la legalización de actuaciones irregulares, y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.5 de la LOTAU.

La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo pronunciarse nuevamente, al haberse modificado sustancialmente el proyecto informado por dicha Comisión en la sesión de 6 de noviembre de 2000.

El objeto de la Modificación Puntual es cambiar la clasificación de 60.970 m<sup>2</sup> de Suelo No Urbanizable, a Urbano con la calificación de Industrial de forma que se legalicen las Naves Industriales existentes (aproximadamente 14) y se puedan realizar nuevas edificaciones, igualmente de uso industrial.

La Comisión, a la vista de lo expuesto y el informe y propuesta de la Ponencia, que se incorpora como anexo a la presente acta, y visto asimismo el expediente, por unanimidad de sus miembros asistentes acuerda:

"9º.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE MÉRTRIDA (TOLEDO), RELATIVA AL ÁMBITO DE LA ZONA 3 ENSANCHA.

"Informar favorablemente el cumplimiento de los estándares de calidad de la ordenación, contenida en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Métrida, relativa al ámbito de la zona 3 ensanche."





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

ACTA 3/2000  
Folio 26, de 26

Comisión Regional de Urbanismo

10º.- RUEGOS Y PREGUNTAS

No planteándose cuestión alguna, el Sr. Presidente levanta la sesión siendo las catorce horas y diez minutos del día treinta de enero de dos mil uno.

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN

  
Fdo: José-Vicente Asensi Ferrer

Vº.Bº.  
EL PRESIDENTE DE LA COMISION

  
Fdo.: Joaquín López Ros.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30-ENE.-2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

21

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO.**

(Para la sesión del 30-01-2001)

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CIUDAD REAL.**

**I.- INTRODUCCIÓN.**

I.1.- La Modificación Puntual nº 3 del P.G.O.U. realmente afecta a un amplio abanico de aspectos y determinaciones, que son consecuencia de causas variadas, lo cual en principio produce una cierta dificultad en la sistematización del informe a emitir.

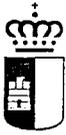
I.2.- Se justifica esta variada amalgama de contenidos en aras de un deseo de síntesis que evite la multiplicación de expedientes y procedimientos, resultando que la propuesta viene a significar un intento de actualización de gran parte del texto de las Normas Urbanísticas y de las Hojas de los Planos del P.G.O.U., como solución de transición antes de una readaptación completa del Plan a la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU).

I.3.- La propuesta ha sido en parte consensuada con los Colegios Profesionales de Arquitectos de Castilla-La Mancha (Delegación de Ciudad Real), y de Arquitectos Técnicos y Aparejadores, de la misma provincia, así como con la A.P.E.C. (Asociación de Promotores y Empresarios de la Construcción). Algunos otros aspectos no han podido alcanzar tal concurrencia de criterio, o son producto de situaciones sobrevenidas sobre ciertas figuras de planeamiento de desarrollo que aconsejan su corrección o actualización.

**II.- LEGISLACIÓN APLICABLE Y TRAMITACIÓN.**

Resultan de aplicación a esta Modificación las determinaciones de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, principalmente en sus artículos 16, 36, 37 y 39, en relación





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: ~~30-ENE-2001~~  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

también con los artículos 10 y 41 de la misma, así como en sus Disposiciones Transitorias por modificar planeamiento aprobado según la legislación estatal anterior, que hoy en gran medida ha perdido su vigencia.

La tramitación seguida ha sido correcta, apreciándose como puntos más relevantes del procedimiento los siguientes:

- Providencia del Concejal Delegado de Urbanismo de Ciudad Real, de fecha 10-12-1999, ordenando el inicio de las actuaciones a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo.
- Decreto de Alcaldía, de fecha 08-02-2000, ratificando los contenidos concretos del documento técnico de la propuesta, una vez informada favorablemente por la Comisión Municipal de Urbanismo y y el Consejo de Participación Ciudadana, y sometiéndolo a **información pública** por período de un mes.
- Certificación expedida por Secretaría general, con fecha 09-08-2000, que da fe de los siguientes extremos:
  - a) Anuncios publicados en los siguientes medios:
    - D.O.C-M. Nº 19, de 07-03-2000
    - Periódico provincial "Lanza", de 01-03-2000
    - Periódico provincial "Tribuna", de 01-03-2000
    - Periódico regional "Las Noticias", de 10-03-2000
  - b) Durante el plazo legal de información pública se presentaron seis escritos de alegaciones.
  - c) Se ha cumplimentado el trámite de consulta con los municipios colindantes con fecha 15-02-2000. De éstos, los de Carrión de Calatrava, Miguelturra, Picón y Alcolea de Calatrava han respondido con informe favorable, y el





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: ~~30-ENE-2001~~  
Toledo, 2 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

resto no han contestado, deduciéndose su conformidad por silencio (artículo 10.4 LOTAU).

- d) **Aprobación inicial** por el Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria de fecha 18-07-2000. En dicha aprobación se aceptaron algunas alegaciones, de forma total o parcial, retirándose de la tramitación el epígrafe nº 4.13 de la Memoria del documento, relativo a alineación interior de patio de manzana en el tramo final de la última manzana de la calle Pedrera Baja, y dejando sin efecto la Hoja denominada ANEXO 2.- DOTACIONES EN EL P.E.R.I., en su parte llamada "Propuesta de modificación", ya que el Ayuntamiento Pleno aprobó limitar a 150 viviendas máximas el cambio de uso propuesto, en lugar de las 275 viviendas que constan en referido Anexo 2.

- Entrada del expediente en los Servicios Centrales de la Consejería, con fecha 25-08-2000.

### III.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN, E INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA.

Como cuestión previa hay que indicar que, debido a la cantidad de modificaciones parciales que se engloban dentro del documento técnico de la Modificación Puntual nº 3 del P.G.O.U. (en la relación de epígrafes en la Memoria se numeran desde la 4.1 a la 4.19), **alteramos la práctica habitual de hacer la propuesta de informe al final del texto, para ir presentando cada propuesta parcial junto a la descripción de cada modificación parcial, por estimar que así es más fácil la comprensión de este trabajo.**

**III.1).- (Corresponde al apartado 4.1 de la Memoria).- Modificación en la redacción de distintos artículos de las Normas Urbanísticas.**





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: ~~30-ENE-2001~~  
Toledo, ~~30~~ **29** de **MAYO** 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

Se ven afectados 62 artículos ya existentes y se introduce uno más de nueva creación (en total pues, son 63 los que se innovan).

**Muchos de ellos**, relativos a aspectos puramente morfológicos, funcionales o de adaptación a legislaciones de rango superior sobrevenidas tras la última Revisión del P.G.O.U. no plantean controversia, y **se informan favorablemente en virtud de la aceptación de la capacidad ordenancista que el artículo 16 LOTAU confiere a los Ayuntamientos.**

No obstante, algunos artículos se matizan o informan desfavorablemente por afectar a aspectos estructurales (aprovechamiento urbanístico) o a legislaciones de superior rango. Son los siguientes:

#### **Art. 2.2.3.- Calificación del suelo en función de la intensidad de uso.**

La Ponencia informa:

- En la tipología Manzana Cerrada (MC), lo añadido en el primer párrafo de letra cursiva debe sustituir la frase "*incluidos los vuelos*", por la de "*habiéndose añadido en esta medición los vuelos*".
- En el último campo del cuadro de tipologías, fila BLQ-SE, donde dice "*A utilizar sólo en uso de S.E.*", se debe añadir la aclaración de estas siglas poniendo "*(Servicio y Equipamiento)*".
- Después del cuadro de la tipología Bloque Aislado (BLQ), donde dice "*Los siete grados...*" debe decir "*Los cinco primeros grados...*", y añadir al final de ese párrafo lo siguiente: "*Los dos últimos grados considerados dentro de esta tipología se entienden incluidos en el uso dotacional.*"





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30.ENE.2001**  
Toledo, **29** de **MAYO 2001** de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

**Art. 3.5.5.- Aprovechamientos reales en actuaciones asistemáticas.**

La Ponencia informa:

- El apartado 3 en letra cursiva (todo nuevo) debe suprimirse.

**Art. 9.1.2.- Capacidad de edificar.**

La Ponencia informa:

- De conformidad con la Orden de 14-01-2000 de la Consejería de Obras Públicas, por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U. (D.O.C-M. de 08-02-2000), el apartado 5 debe comenzar así: "*5.- En el suelo urbano ya urbanizado en ejecución de instrumentos de ordenación anteriores al vigente Plan General, con tipología de edificación unifamiliar adosada y no incluido en unidad de ejecución o actuación alguna, tendrán...*"

**Art. 9.5.2.- Superficie edificada por planta.**

La Ponencia informa:

- El apartado 3 contiene unas ampliaciones a su texto en letra cursiva, que se consideran no concordantes con el concepto de superficie construída contenido en la Norma 11 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio (Normas técnicas de valoraciones catastrales). Incluso la redacción actualmente vigente de dicho apartado 3 se considera desajustada con el criterio generalmente admitido, de que el aprovechamiento urbanístico solo puede computarse como tal en espacios cubiertos por un techo, por lo que procedería su clara acotación, no debiéndose aceptar más supuestos que amplíen todavía más su flexible interpretación.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 3-0-ENE.-2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

**Art. 9.7.16.- Vivienda exterior.**

La Ponencia informa:

- El apartado 2 debe quedar aclarado en la siguiente forma: *"2.- A los efectos de la aplicación del apartado anterior, en la consideración de la superficie útil de la vivienda se excluirán vestíbulos, pasillos, baños y cocinas."*

**Art. 9.8.16.- Aparatos elevadores.**

La Ponencia informa:

- El apartado 4 debe quedar sin modificar, o sea, en su texto vigente.

**Art. 9.8.17.- Dotación de aparcamiento.**

La Ponencia informa:

- El apartado 4 debe comenzar introduciendo el siguiente inciso: *"Cuando se justifique la dificultad técnica o funcional para construir más de una planta sótano, y siempre que..."*

**Art. 11.2.3.- Superficies máximas construibles computables.**

La Ponencia informa:

- En la última línea del apartado 1, debe sustituirse la frase *"incluidos vuelos a las alineaciones..."* por esta otra: *"habiéndose añadido en esta medición los vuelos permitidos en las alineaciones..."*

**Art. 11.2.4.- Edificaciones colindantes o que den frente a espacios libres y zonas verdes públicas.**





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 3.0. ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

La Ponencia informa:

- En el apartado 2, a la frase *"Al respecto hay que entender como accesos especificados en el Plan"*, debe añadirse la aclaración *"..., y únicamente referidos a las bandas de protección del viario..."*

**Art. 11.9.2.- Condiciones edificatorias en tipologías de manzana cerrada en el ámbito del PERI.**

La Ponencia informa:

- En la modificación del apartado 4, al final del sub-apartado "usos compatibles", debe especificarse *"...uso residencial en plantas de pisos, sin que el número de viviendas pueda ser superior a 150, para el conjunto de la parcela."*

**Al conjunto del articulado, y del texto del P.G.O.U.-**

La Ponencia informa:

- Debería introducirse una disposición de carácter transitorio, o complementar la disposición final en los siguientes o parecidos términos: *"Todas las referencias que en el articulado de estas Normas se hacen al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto-Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y demás disposiciones concordantes, hay que entenderlas referidas a la legislación urbanística vigente"*.

**Anexo 2.- (Segunda mitad, "Propuesta de modificación").**

La Ponencia informa:





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 3.0. ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

- Deben sustituirse los datos que se proponen, por los que resulten de considerar el número máximo de viviendas como 150, en vez de las 275 inicialmente previstas, no siendo necesario para la modificación reflejar comparaciones entre las dotaciones según LOTAU y las del PERI, ya que esta figura queda subsumida en la Revisión del P.G.O.U. de 1997.

- Al tratarse de suelo urbano clasificado y ordenado por el Plan General en virtud de planeamiento especial anterior ya ejecutado, no es posible exigir determinadas cuantías concretas de suelo dotacional por cambio de usos lucrativos, si estos cambios no implican aumentos de la edificabilidad aprobada. La aplicación del artículo 39.7.c) LOTAU permite distintas respuestas válidas.

**III.2).- (Corresponde al apartado 4.2 de la Memoria).- Compatibilidad de uso residencial en plantas de pisos para la parcela 5.1 (con calificación de uso comercial y oficinas) del PERI de los Terrenos Ferroviarios.**

- Afecta a una manzana completa, y debe analizarse como modificación de usos en suelo urbano ya desarrollado, pues el PERI originario aprobado en 1993 ya fue ejecutado y sus determinaciones se incorporaron íntegramente a la Revisión del P.G.O.U. aprobada definitivamente en mayo de 1997.
- La parcela ocupa 6.899 m<sup>2</sup> de suelo, y tiene una edificabilidad autorizada de 32.371 m<sup>2</sup>, de uso comercial/oficinas, tipología MC-2C y alturas planta baja más cuatro. El límite máximo de uso residencial sustitutivo del existente en Plan se fija en 150 viviendas, a situar de modo indeterminado en las cuatro plantas de pisos, que al tipo promedio estimado para V.P.O. arroja un total de 150 x 115 = 17.250 m<sup>2</sup> construídos.
- La edificabilidad global del PERI, incorporada al P.G.O.U. es de 1,18 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. La edificabilidad exclusivamente residencial es de 0,69 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en términos de ámbito del antiguo PERI, y después del cambio de uso sería de 0,79 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, lo





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30. ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

que hace posible la propuesta al no rebasarse todavía el límite legal para uso residencial de 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- La edificabilidad global se mantendrá intacta, por lo cual en aplicación del artículo 31.a) LOTAU, último párrafo, no es exigible el estándar de suelo dotacional que se fijaría por remisión a las determinaciones c) y d) del mismo artículo. El concepto de incremento debe entenderse para el conjunto de usos, ya que en el apartado c) se fijan reservas tanto para uso residencial como terciario o industrial.
- El coeficiente de ponderación que estableció el primitivo PERI en su ámbito para los usos residencial y comercial/oficinas es el mismo, la unidad, lo que en términos de aprovechamiento urbanístico equipara el valor lucrativo de ambos. Sin embargo, tanto la aplicación del artículo 39.7.c LOTAU, como la más consolidada tradición legislativa urbanística, demandan una mejora de las dotaciones públicas al incrementar la densidad residencial de cualquier área.
- Las dotaciones de espacios libres, si consideramos el ámbito del antiguo PERI conducen al siguiente tanteo: De los 178.100 m<sup>2</sup> ordenados, 54.736 m<sup>2</sup> se destinaron a zonas verdes (21.456 m<sup>2</sup> de sistema general y 33.280 m<sup>2</sup> de sistema local). Incluso si no computásemos los de sistema general por considerar que son de uso de toda la ciudad, los 33.280 m<sup>2</sup> de sistemas locales, a la luz del estándar más actualizado [artículo 31.c) LOTAU], justificarían la dotación para  $(33.280/18) \times 100 = 184.889$  m<sup>2</sup> construídos en viviendas, que a razón de 115 m<sup>2</sup> por vivienda, dotan zona verde a 1.607 viviendas, cifra muy superior a las realmente previstas:  $980 + 150 = 1.130$  viviendas (aún quedaría margen para 477 viviendas).
- La justificación contenida en el apartado general nº 7 de la Memoria del documento técnico, relativa al cumplimiento del artículo 161 del Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978, de 23 de junio) arranca de la primera intención modificativa, que cambiaba el uso a residencial hasta un máximo de 275 viviendas, concluyendo la validez de las actuales zonas verdes de sistema general a la luz del artículo 24.1.e) LOTAU. En consecuencia, al reducir el Ayuntamiento Pleno, en el acto de la aprobación inicial de fecha 18-07-2000, el número máximo de viviendas de 275 a

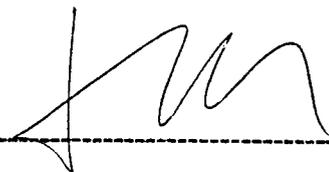




Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30-ENE.-2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_  


150, el incremento de densidad residencial también será menor, quedando válidamente justificado el estándar dotacional de zonas verdes de sistema general.

- Sin embargo, no es posible obtener las mismas conclusiones al considerar el resto de dotaciones, ya que no se mejoran las existentes, siendo un hecho evidente que el aumento de densidad poblacional que se va a implantar en la manzana 5.1 es acreedor a dicha mejora a la luz del artículo 39.7.c) LOTAU, aunque exista un amplio abanico de respuestas válidas para tal requerimiento legal.

La Ponencia informa:

- Aunque queda acreditado que se alcanza el estándar dotacional de espacios libres legalmente exigible, no se ha justificado en la propuesta ninguna mejora en ninguna de las restantes dotaciones públicas, que permita considerar cumplidos los requisitos del artículo 39.7.c) LOTAU, por lo que **se informa desfavorablemente este epígrafe, hasta tanto se ofrezca por el Ayuntamiento una alternativa de mejora dotacional satisfactoria.**

**III.3).- (Corresponde al apartado 4.3 de la Memoria).- Calificación como Sistema General (Equipamiento) con uso Dotacional Público (polivalente) de la parcela situada en el Parque de Gasset con destino a futuro "Museo del Quijote".**

- Tiene por objeto la calificación como Dotacional público de una parcela de 710 m<sup>2</sup>, en la cual se encuentra una antigua edificación de planta baja, que se rehabilitará y acondicionará para albergar el futuro Museo.
- Ha quedado acreditada en el epígrafe III.2) la justificación que se alcanza para las zonas verdes de sistema general, incluso en el caso de incluir ya un incremento residencial en la manzana 5.1 del antiguo PERI, no siendo necesario reproducir el apartado general nº 7 de la Memoria del documento técnico en que se apoya el cumplimiento del estándar. La incidencia que supone la reducción de 710 m<sup>2</sup> de espacios libres (aunque de hecho no sea una reducción real, por estar desde





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha 30 ENE. 2001

Toledo, 29 MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

antiguo ya ocupados por una edificación), con respecto al conjunto de zonas verdes de sistema general, es realmente insignificante (del orden del uno por mil).

- De otra parte, el interés público queda asegurado al mantener para los 710 m<sup>2</sup> que se recalifican, un uso Dotacional público de carácter cultural, además de salvar y rehabilitar una edificación de carácter historicista, del tipo de las construcciones de RENFE en ladrillo visto de tonos ocres.

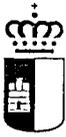
La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe, a los efectos del artículo 39.3 LOTAU, indicando que por tratarse de modificación cualificada al afectar a zonas verdes, deberá también ser objeto de dictamen del Consejo Consultivo de Castilla - La Mancha.

**III.4).- (Corresponde al apartado 4.4 de la Memoria).- Reducción de la franja de zona verde de sistema local situada frente a la parcela del complejo de ocio "Playa Park" y unidad de ejecución UEPP.**

- Se propone reducir el ancho de una banda de zona verde que cuenta con unos 140 m. de longitud, de 20 m. a 8 m., lo que supone la pérdida de  $140 \times 12 = 1.680 \text{ m}^2$  calificados como zona verde de sistema local, de uso público, que pasarían a calificarse como sistema general de equipamiento de uso privado.
- Se modifican las fichas del Área de reparto EQP2 y de la Unidad UEPP. Aumentan ligeramente los aprovechamientos tipo y patrimonializable y se detectan erratas en las reducciones de zonas verdes computadas.
- No se justifica debidamente, desde la óptica del interés público, la sustitución de la zona verde a suprimir, por otra equivalente, o por dotaciones públicas que satisfagan un interés general.

La Ponencia, en base a los precedentes argumentos, **informa desfavorablemente** este epígrafe, a los efectos del artículo 39.3 LOTAU.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 3.0.FNF. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

**III.5).- (Corresponde al apartado 4.5 de la Memoria).- Incorporación de la leyenda con la tipología y edificabilidad de las parcelas calificadas con uso dotacional, situadas fuera de la Ronda actual.**

- Se incorporan los datos antedichos a las series de planos nº 3 "Calificación de suelo" y nº 4 "Alineaciones, volúmenes y aprovechamientos globales", transcribiendo literalmente sobre el formato gráfico los que ya constaban en la tabla del apartado 2.2.3.1.b) de las Normas Urbanísticas.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.6).- (Corresponde al apartado 4.6 de la Memoria).- Cambio en la alineación de las calles Calatrava c/v a Cardenal Monescillo, Estación, Vía Crucis, Corazón de María c/v a Progreso, San Antonio c/v a Estrella, y calle de acceso al Hotel Paraíso.**

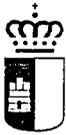
- Se trata en todos los casos de ajustar algunas cotas de los planos de alineaciones, a las medidas de anchura que realmente tienen las calles, o de introducir una cota antes inexistente. Son calles de edificación generalmente consolidada, no sometida a retranqueo, y se justifica para evitar dudas al tramitar nuevas licencias, sin que se alteren los parámetros de las áreas de reparto en que se ubican.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.7).- (Corresponde al apartado 4.7 de la Memoria).- Cambio en la alineación de algunas calles del antiguo Polígono de La Granja.**

- Tiene un parecido carácter al epígrafe anterior, afectando a las calles Argentina, Perú, Cuba, Venezuela, Puerto Rico, Brasil y Camino Viejo de Alarcos. En este caso, la propuesta tiene su origen en la adecuación a las determinaciones del antiguo





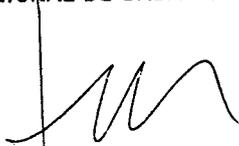
Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29** de **MAYO 2001** de

**EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO**

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

Plan Parcial del Polígono de La Granja, que no se recogieron fielmente en los viarios de la Revisión del Plan General.

- Las pequeñas diferencias detectadas, igual que en el epígrafe anterior, no afectan al cálculo del aprovechamiento tipo del área de reparto de suelo urbano al que están adscritas las parcelas.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.8).- (Corresponde al apartado 4.8 de la Memoria).- Modificación en la alineación del tramo de la calle Juan Ramón Jiménez situado frente al Polideportivo "Príncipe Juan Carlos".**

- Propone el ensanche de la calle en detrimento del espacio de equipamiento deportivo (sistema general). Se trata en ambos casos de suelo público y no incide en los parámetros de su área de reparto, al no tener la parcela afectada aprovechamiento lucrativo.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.9).- (Corresponde al apartado 4.9 de la Memoria).- Modificación del límite de suelo urbano en el margen derecho de la carretera N-420 (zona de uso predominantemente industrial).**

- Afecta al Área de reparto I2, de suelo urbano (uso industrial, planta discontinua), que aumenta en 675 m<sup>2</sup> - actualmente no edificados -, colindantes con la edificación. La extensión total del Área es de 362.768 m<sup>2</sup>, por lo que la incidencia del modificado le afecta en un 1,86 por mil.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

- Paralelamente, el Sector A-MADR de suelo urbanizable no programado, disminuye en los mismos 675 m<sup>2</sup> sobre los 330.001 m<sup>2</sup> actuales (2,05 por mil), y se minora proporcionalmente la edificabilidad total del Sector.
- Pese a su carácter modificativo de la clasificación de suelo, la escasísima cuantía a la que afecta la convierte en irrelevante. Su justificación está en posibilitar la legalización de la edificabilidad ya construída en una parcela, en suelo que pertenece a la misma finca matriz, de cara a otorgar la licencia de segregación de la parte ya edificada, que permita mantener toda su parcela en suelo urbano.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.10).- (Corresponde al apartado 4.10 de la Memoria).- Modificación de la delimitación de la Unidad de Ejecución UE.VICA.**

- Se sitúa al noreste del núcleo de población LAS CASAS, desagregando de la Unidad una parcela de 1.025 m<sup>2</sup> ya edificada con licencia previa en tipología unifamiliar aislada UAS1, y un trozo de calle de 195 m<sup>2</sup> de planta, ya urbanizada en su día por la Diputación Provincial, a través de sus actuaciones en Planes Provinciales.
- Se minora la edificabilidad de la Unidad en 513 m<sup>2</sup> de techo, y el número máximo de viviendas baja de 26 a 24.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.11).- (Corresponde al apartado 4.11 de la Memoria).- Cambio en el grado de la tipología asignada al uso residencial correspondiente a una parcela situada junto a la Segunda Ronda (antigua Residencial Los Bécares).**





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 de MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

**EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO**

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

- La superficie de parcela es de 6.427 m<sup>2</sup>, y para posibilitar que un Estudio de detalle tramitado antes de la Revisión de 1997 del P.G.O.U. pueda ubicar cada vivienda de las previstas en una parcela propia, - ya que el Plan prohíbe la "división horizontal tumbada" -, se sustituye la tipología de Grado 4 por la de Grado 1.
- La condición autoimpuesta, - con buen criterio, en evitación de su desaprobación en la tramitación bifásica -, es **que no se produzca incremento de la edificabilidad global**. En el Grado 1, en relación con el Grado 4, además de disminuir la parcela mínima de 130 m<sup>2</sup> a 60 m<sup>2</sup>, permite un aprovechamiento neto de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, contra 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, es decir, el doble.
- Se han corregido las fichas de las delimitaciones de las dos Áreas de reparto AD1 y AD4, manteniendo en ambas los coeficientes de aprovechamiento. Sin embargo, en la Hoja nº 749-4 del plano nº 4, la edificabilidad debe ser corregida, poniendo 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- La Ponencia, en aras de la economía procesal, **informa favorablemente** este epígrafe, pero **estableciendo la condición de que antes de la propuesta de aprobación ante el Excmo. Sr. Consejero, se subsane la cifra de edificabilidad en la Hoja nº 794-4 del Plano nº 4, poniendo 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en lugar de 2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.**

**III.12).- (Corresponde al apartado 4.12 de la Memoria).- Rectificación en la calificación de una parcela considerada como Dotacional pública en la zona de la Universidad (junto al Cuartel de la Policía Nacional), cambiándola a Dotacional privada.**

- En realidad viene a corregir un error detectado por los propios titulares, parecido al del epígrafe 2º de la Modificación Puntual nº 2 del P.G.O.U., aprobada en enero de 2000. No hay cambio en los datos numéricos del Área de reparto a la que se adscribe (B2U), porque el P.G.O.U. la consideraba como parcela obtenida.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30-ENE.-2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

- Su extensión es de unos 1.030 m<sup>2</sup>, y se modifica la delimitación de las Áreas de reparto B2U y EQP1, para excluirlo de la primera e incluirlo en esta segunda.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.13).**- (Corresponde al apartado 4.13 de la Memoria).- Este epígrafe fue retirado por el Ayuntamiento en el acto de Aprobación Inicial, en virtud de la aceptación que se hizo de una de las alegaciones presentadas (Construcciones Emilio Ruiz González S.L.).

**III.14).**- (Corresponde al apartado 4.14 de la Memoria).- **Corrección del dato de edificabilidad máxima (y por tanto del máximo número de viviendas), de la UE.G2.**

- Viene a subsanar un error aritmético detectado en la ficha de la UE.G2., por el cual la suma de los productos de cada zona por su coeficiente de edificabilidad daba una cifra de 52.246 m<sup>2</sup>t, cuando realmente es de 59.247 m<sup>2</sup>t., y así se ha comprobado por la Ponencia. El número de viviendas (Tipología de Bloque) debe constar como 592 en lugar de 522, siendo la superficie de la UE de 8,77 Ha. Los aprovechamientos-tipo y patrimonializable figuraban ya con su valor correcto.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.15).**- (Corresponde al apartado 4.15 de la Memoria).- **Indicación en el anterior Área IV de la zona calificada de uso residencial, tipología unifamiliar.**

- Viene a subsanar un error anterior, al recoger en los Planos nº 3 y nº 4 (hoja nº 757-5) las determinaciones del Plan Parcial y del Programa de Actuación aprobados y desarrollados en su día, y afecta a una parcela de unos 1.800 m<sup>2</sup>, cuyo uso figura como Residencial en Bloque (BLQ) debiendo figurar como unifamiliar (UAD). La





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

intensidad edificatoria en la parcela desciende de 2,0727 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s a 0,8533 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.16).- (Corresponde al apartado 4.16 de la Memoria).- Corrección del límite entre la zona de aparcamiento y la de uso dotacional en el antiguo Sector S-I.**

- Viene a subsanar también otro error gráfico, que afecta a una faja de unos 550 m<sup>2</sup>, que figuran como aparcamiento descubierto anejo al viario, siendo su uso según determinaciones del Plan Parcial del antiguo Sector S-I del P.G.O.U. de 1988, el de Equipamiento público (BLQ-SE).

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.17).- (Corresponde al apartado 4.17 de la Memoria).- Corrección del número de plantas en la parcela 11.1 del PERI de los Terrenos Ferroviarios.**

- Igualmente se trata de una corrección de error, por la cual se indica en planos la altura de B + 3 que realmente otorgó el Plan Especial a dicha parcela de 1.210 m<sup>2</sup> de extensión de suelo, en lugar de B + 4 que es el dato que antes figuraba erróneamente. El uso, siempre es el residencial.

La Ponencia **informa favorablemente** este epígrafe.

**III.18).- (Corresponde al apartado 4.18 de la Memoria).- Cambio a Sistema General obtenido, de una parcela situada en la Ronda actual.**





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

- Se trata de una fracción de la banda de zona verde de protección del viario, que en virtud del régimen jurídico aplicable a ese suelo según el anterior Plan general de Ordenación Urbana de 1988, fue cedida al Ayuntamiento en el acto mismo de la obtención de la licencia urbanística para edificar 9 viviendas en el resto del terreno edificable perteneciente a la misma parcela, ubicada en Ronda de la Mata, 17 y siendo titular de la licencia y del solar D. Fernando Merino Vera.
- El Ayuntamiento adjunta copia del acuerdo de concesión de la licencia urbanística (Comisión de Gobierno, de 14-12-1995), que no fue objeto de recurso o reclamación en el momento procedimental oportuno.
- La modificación implica una decisión de gestión urbanística, faceta en la cual la Comisión Regional de Urbanismo habitualmente no comprueba los datos que pertenecen por lo común al campo de lo jurídico-privado, y acepta la autonomía municipal en su plenitud.

La Ponencia, considerando que es un asunto de gestión, propio de la competencia municipal, se abstiene de informar este epígrafe.

**III.19).- (Corresponde al apartado 4.19 de la Memoria).- Corrección del trazado real del "Camino de las Cabras", en La Atalaya.**

- Se concreta en el plano 32 de "Caminos Públicos y Vías Pecuarias" el trazado definitivo, que según indica el Ayuntamiento en su propuesta, coincide con el trazado real.
- Es patente su contacto con las zonas de influencia de la carretera N-401 Ciudad Real - Toledo - Madrid, así como con la línea férrea del AVE Madrid - Sevilla, no constando en el expediente la conformidad de los organismos rectores de tales infraestructuras, ni tampoco de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

La Ponencia, en aras de la economía procesal, **informa favorablemente** este epígrafe, condicionando la validez de este informe a que, antes del sometimiento para su aprobación definitiva al Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, deberán incorporarse al expediente informes favorables al definitivo trazado que se propone para el Camino, por parte de:

- Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.
- Ministerio de Fomento (Demarcación de Carreteras del Estado).
- R.E.N.F.E.

Siendo todo ello requerido en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 36.2.B) de la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU).

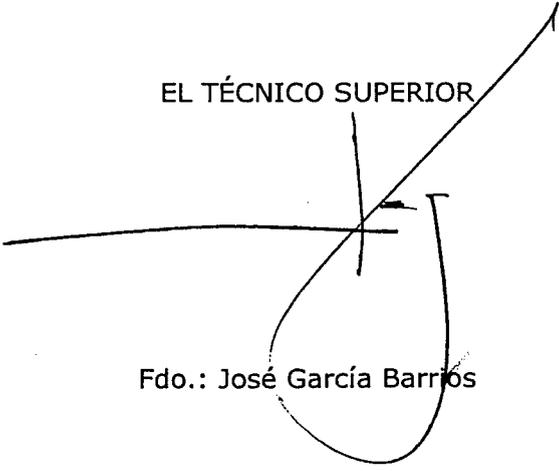
Toledo, 29 de enero de 2001  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,

EL JEFE DE SERVICIO DE ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Fdo.: Francisco Blázquez Calvo



EL TÉCNICO SUPERIOR



Fdo.: José García Barrios

Fdo.: 

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 30-1-2001)

**3.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LILLO (TOLEDO), RELATIVA A LA AMPLIACIÓN DEL CONSULTORIO.**

**I.- ANTECEDENTES.**

La modificación fue redactada por los servicios técnicos municipales.

La modificación fue "aprobada inicialmente" en sesión de 16 de diciembre de 1999, dicha aprobación se publicó en el D.O.C.M. Núm. 83 de 30 de diciembre de 1999, pudiendo formularse alegaciones o reclamaciones en el plazo de 1 mes.

Se realizaron consultas a los municipios colindantes y a la Consejería de Obras Públicas. Los 3 municipios que remitieron informe no formularon objeciones a la modificación.

Existen 8 alegaciones parcialmente estimadas, ya que en principio la modificación se planteó en un ámbito de 500m2.

Se sometió a informe de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 29 de mayo de 2000, en la que no se consideró válida la aprobación inicial al acordarse previamente a la exposición al público del expediente.

La modificación fue nuevamente aprobada inicialmente por la mayoría absoluta del número legal de miembros del Pleno de la Corporación Municipal en sesión de 29 de septiembre de 2000, acordando remitir la modificación a la Consejería de Obras públicas para su aprobación, en su caso (certificación del Secretario del Ayuntamiento de 2-10-2000).

**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

El presente informe se refiere exclusivamente a la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.

### III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación que se propone es la recalificación de 135,81 m<sup>2</sup> de suelo urbano destinado a Espacio Libre público (ordenanza 7) para recalificarlo como dotaciones y equipamiento público (ordenanza 6) y así legalizar la ampliación del consultorio médico, actualmente ejecutada en su estructura.

Según el plano nº 3 del documento técnico la franja cuya ordenanza se pretende alterar se sitúa adosada al edificio actual del consultorio médico y a uno de los linderos laterales del solar.

El estado comparativo es el siguiente:

Normas Subsidiarias Vigentes		Propuesta de modificación		
denominación	Superficie	denominación	Superficie	Condiciones urbanísticas
parque público Espacios libres zonas verdes Ordenanza 7	1.757,46 m <sup>2</sup>	<b>Parcela 1</b> Espacios libres y zonas verdes Ordenanza 7	1.621,65 m <sup>2</sup>	
		<b>Parcela 2</b> Equipamiento y servicios públicos Ordenanza 6	135,81 m <sup>2</sup>	Edificabilidad: 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> Altura máx. 7,5 m (2plantas) uso: dotacional en todas sus clases





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

**IV.- CONSIDERACIONES.** Fdo.: \_\_\_\_\_

**Primera: en cuanto a la Tramitación**

La aprobación inicial, de 16 de diciembre de 1999, no se ajusta a la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU), al ser previa a la exposición al público. Dicha aprobación se publicó en el D.O.C.M. de 30 de diciembre de 1999, abriendo un plazo de un mes para presentar alegaciones o reclamaciones.

Básica y súncitamente las alegaciones presentadas se pueden agrupar en los siguientes aspectos:

- Oposición a que se elimine parte de una zona verde.
- Desproporción entre la necesidad de metros para la ampliación del consultorio y la superficie que se pretende modificar, destino y uso (parcialmente estimada, pues pasa de 500 a 135,81m2)
- Falta de informe del Secretario en el expediente aprobado. Este informe fue aportado posteriormente. Se emite e incorpora al expediente el 30 de diciembre de 1999, y no contiene ninguna observación sobre vulneración de precepto legal alguno.

Las alegaciones presentadas fueron resueltas en sesión extraordinaria de 16 de febrero de 2.000 celebrada por el Pleno Municipal.

El plazo de un mes para presentar alegaciones, no difiere del trámite de exposición al público previsto en el art. 36 de la LOTAU, pero la tramitación requería una nueva aprobación inicial, que como ya se ha dicho fue otorgada por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión de 29 de septiembre de 2000, acordando remitir la modificación a la Consejería de Obras públicas para su aprobación, en su caso.

**Segunda: Razones de interés social**

La modificación se adapta a la normativa urbanística, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico, sino que un uso dotacional (zonas verdes) se sustituye por otro igualmente dotacional público y de primera necesidad (equipamiento público, consultorio médico). Ambas dotaciones mejoran la calidad de vida de los vecinos, por lo que, puestos en la tesitura decidirse por una u otra, debe reconocerse al Ayuntamiento una especial aptitud para interpretar el interés público local desde la legitimación que le confiere su representación democrática.

En definitiva, en uso de su autonomía y de las restantes potestades que el ordenamiento jurídico le confiere, la autoridad local ha decidido que debe eliminarse una pequeña superficie de zona verde, comparable a la extensión de una vivienda, para ampliar el consultorio médico y así





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

satisfacer mejor otras necesidades básicas de los vecinos, como son las sanitarias; por lo que, una vez comprobado que la modificación no produce incremento alguno del aprovechamiento urbanístico, no cabe más que informarla favorablemente, pues cualquier otra decisión no dejaría de ser una desproporcionada (e incluso ilegítima) intromisión en la esfera propia de los intereses locales.

#### V.- PROPUESTA DE ACUERDO.

A la vista de los antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

**"Informar favorablemente la recalificación de 135,81m2 de espacios libres públicos (ordenanza 7) a dotacional público (ordenanza 6) que contiene la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Lillo relativa a la ampliación del consultorio médico."**

Toledo, 29 de enero de 2001

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,  
EL JEFE DE SERVICIO DE ORD..TERRITº. Y URBANISMO



Fdo.: Francisco Blázquez Calvo. 



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

**INFORME DE LA PONENCIA TÉCNICA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO SOBRE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE INIESTA (CUENCA) RELATIVA AL TRAZADO DE UN VIAL DE ACCESO A LA ERMITA DE SAN ANTON.**

La Ponencia hace suyo el informe suscrito por la Jefe de Sección Técnica D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Ana M<sup>a</sup> Rodríguez-Monteverde Cantarell con fecha 19 de enero de 2001 cuyo tenor es el siguiente:

**"MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE INIESTA (CUENCA).**

**ANTECEDENTES:**

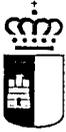
**Primero: Tramitación de la modificación según el procedimiento previsto en el art. 50 del T.R.L.S.-76.**

La presente modificación puntual referida a "Trazado de un vial de acceso a la zona verde de la ermita de S.Antón" fue aprobada inicialmente el 27 de abril de 1.998, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/98 de 4 de junio de la Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, por lo que, según lo dispuesto en el apartado primero de la disposición transitoria cuarta de dicho texto legal, ha venido tramitándose de acuerdo con el procedimiento previsto en el art.50 del T.R.L.S.-76, ya que afecta a la zonificación de una zona verde calificada por el planeamiento vigente.

**Segundo: Informes de la Comisión Regional de Urbanismo y del Consejero de Obras Públicas :**

En sesión de 15 de marzo de 2.000 la Comisión Regional de Urbanismo acordó informar desfavorablemente la Modificación de las Normas Subsidiarias de Iniesta relativa al "Trazado del vial de acceso a la zona verde de la ermita de S.Antón" por incumplimiento del art.49.2. del T.R.L.S.-76, señalando expresamente la incompatibilidad del uso de viario y zona verde , y propuso suspender su tramitación en tanto no se presente un documento de planeamiento debidamente redactado y formalizado y en el que se de cumplimiento a lo preceptuado por el artículo mencionado.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 3.0. ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

En fecha de: 9 de mayo de 2.000 el Consejero de Obras Públicas emitió el informe previsto en el artículo 50 del T.R.L.S.-76, sobre la presente Modificación Puntual.

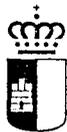
En dicho informe se señalaba que no figuraba Memoria alguna en la Modificación en la que se justificasen y cuantificasen las superficies afectadas.

Asimismo, se estableció el siguiente análisis previo, para determinar la diferencia entre la edificabilidad actual y la propuesta y predimensionar la cuantía de espacios libres necesarios para mantener la proporción existente:

- 1.-Nuevo suelo ocupable por edificación residencial generado por la apertura del vial: 420 m<sup>2</sup>.
- 2.-Nuevo suelo residencial generado por la recalificación de la zona verde: 150 m<sup>2</sup>.
- 3.-Suelo residencial suprimido por la apertura del vial: 261 m<sup>2</sup>.
- 4.-Incremento de suelo potencialmente residencial (1+2-3): 309 m<sup>2</sup>.
- 5.-Incremento de edificabilidad residencial (altura 3 plantas): 927 m<sup>2</sup>.
- 6.-Necesidad de mayores espacios libres por incremento de la edificabilidad residencial: 927 m<sup>2</sup> x 18/100= 166,86 m<sup>2</sup>.
- 7.-Zona verde suprimida: 155 m<sup>2</sup>.
- 8.-Déficit total de zonas verdes (6+7): 321,86 m<sup>2</sup>.

Del análisis se concluía que la modificación producía incremento de la edificabilidad residencial y no sólo no se incrementaban los espacios libres calificados sino que se disminuían éstos al minorarse en 155 m<sup>2</sup> la superficie de zona verde, contrariamente a lo prevenido en el art.49.2 del T.R.L.S.-76, que preceptúa: "Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de densidad de la población..."





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Finalmente, se informó desfavorablemente la Modificación Puntual <sup>Fdo.</sup> ~~de las Normas Subsidiarias~~ de Iniesta relativa al "Trazado del vial de acceso a la zona verde de la ermita de S. Antón" por incumplimiento de lo previsto en el art.49.2. del T.R.L.S.-76, señalando expresamente la incompatibilidad del uso viario y zona verde, suspendiendo su tramitación en tanto no se presentase un documento de planeamiento debidamente redactado y formalizado y en el que se de cumplimiento a lo preceptuado en el art.49.2 del T.R.L.S.-76.

**Tercero: Tramitación de la documentación subsanada:**

A fin de subsanar los reparos expuestos en el informe del Consejero de Obras Públicas, se ha elaborado documentación técnica, reduciendo la altura de las plantas máximas construibles de 3 a 2 en una superficie anexa a la zona verde y con los correspondientes cálculos determinantes del ajuste de la edificabilidad.

La documentación técnica, tras ser informada favorablemente por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo el 26 de julio de 2.000 fue sometida a información pública por el plazo de un mes mediante anuncios publicados en el diario "El Día" el 5 de agosto de 2.000, en el D.O.C.M. el 18 de agosto de 2.000 y en el B.O.P. de la provincia de Cuenca el día 21 de agosto de 2.000, durante dicho periodo no se presentaron alegaciones.

En fecha 22 de septiembre de 2.000 el Pleno del Ayuntamiento de Iniesta acordó aprobar inicialmente el expediente según lo dispuesto en el art.39 de la LOTAU en relación con el 36 del mismo precepto y remitir el expediente a la Comisión Regional de Urbanismo.

**Cuarto: Nueva documentación técnica:**

En la nueva documentación técnica se reduce la altura edificable de 3 a 2 alturas en la manzana Anexa a la zona verde a fin de cumplimentar lo preceptuado en el art.49 del T.R.L.S.-76.

La justificación que se señala en la documentación técnica es la siguiente:

- 1.-Nuevo suelo ocupable por edificación residencial generado por la apertura de vial: 420 m<sup>2</sup>.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 de MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

2.-Nuev<sup>o</sup>Edo.: suelo residencial generado por la recalificación de la zona verde: 150 m<sup>2</sup>.

3.-Suelo residencial suprimido por la apertura del vial: 261 m<sup>2</sup>.

4.-Incremento de suelo potencialmente residencial:(1+2-3): 309 m<sup>2</sup>.

5.-Incremento de edificabilidad residencial(altura 2 plantas) 618 m<sup>2</sup>.

6.-Necesidad de mayores espacios libres por incremento de la edificabilidad residencial:  
618 m<sup>2</sup> x 18/100 = 111,24 m<sup>2</sup>

7.-Zona verde suprimida: 155 m<sup>2</sup>.

8.-Dotación de zonas verdes compensable con disminución de edificabilidad en la zona:  
266,24 m<sup>2</sup>.

9.-Superficie de la zona donde se reducirá la edificabilidad de tres a dos plantas: 1919,50 m<sup>2</sup>.

10.-Reducción de edificabilidad: 1919,50 m<sup>2</sup>.

11.-Reducción de dotación necesaria de espacios verdes: 1919,50 m<sup>2</sup> x 18/100 = 345,51 m<sup>2</sup>.

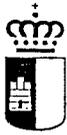
Asimismo, además del esquema realizado para apoyar la justificación anterior (página 4 de la Memoria) el documento consta de dos planos a los que deben integrarse otros dos remitidos por el Ayuntamiento y los de situación inicial y modificada de la zona verde, que ya se hallaban en el expediente.

### ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN RECIBIDA Y CONSIDERACIONES:

#### Primero: Tramitación de la modificación:

La presente modificación puede continuar su tramitación de acuerdo con el T.R.L.S.-76, legislación vigente en el momento de su aprobación inicial el 27 de abril de 1.998, teniendo el acuerdo del Pleno de 22 de septiembre de 2.000 carácter de previo a su remisión a la





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Consejería de Fdo.: **Obras Públicas**, para proseguir su tramitación. \_\_\_\_\_

**Segundo: Análisis de la justificación:**

A partir de las nuevas condiciones puede establecerse el siguiente análisis:

**1.-NUEVA EDIFICABILIDAD INCREMENTADA :**

1.a.-Nueva superficie de suelo residencial generada por apertura del vial:

- 1.a.1-Con altura de 3 plantas:  $200 \text{ m}^2$ .
- 1.a.2-Con altura de 2 plantas:  $220 \text{ m}^2$ .

1.b.-Nueva superficie de suelo residencial con altura de 2 plantas generada por la reducción de zona verde:  $150 \text{ m}^2$ .

$1.-NUEVA EDIFICABILIDAD INCREMENTADA = 200 \text{ m}^2 \times 3 + 220 \text{ m}^2 \times 2 + 150 \text{ m}^2 \times 2 = 1.340 \text{ m}^2 \text{c.}$
---

**2.-EDIFICABILIDAD DECREMENTADA:**

2.a.-Superficie de suelo residencial decrementada por la apertura del vial (inicialmente con altura de 3 plantas):  $261 \text{ m}^2$ .

2.b.-Superficie de suelo residencial en la que se reduce la altura de 3 plantas a 2:  $(1919.5 + 101) \text{ m}^2 = 2020,5 \text{ m}^2$ .

$2.-EDIFICABILIDAD DECREMENTADA = 261 \text{ m}^2 \times 3 + 2020,5 \text{ m}^2 = 2.803,5 \text{ m}^2 \text{c.}$
--

**3.-TOTAL EDIFICABILIDAD DECREMENTADA:**

Al ser mayor la edificabilidad decrementada, en conjunto se decrementa la edificabilidad residencial en la siguiente cantidad:





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

3.- TOTAL EDIFICABILIDAD DECREMENTADA:  
 $3 = 2-1 = 2.803,5 \text{ m}^2 \text{ c} - 1.340 \text{ m}^2 \text{ c} = 1.463,5 \text{ m}^2$ .

4.-ESPACIOS LIBRES CORRESPONDIENTES A LA EDIFICABILIDAD DECREMENTADA:

4.-E.L.EDIFIC.DECREMENTADA =  $1.463,5 \text{ m}^2 \times 18/100 \text{ m}^2 = 263,43 \text{ m}^2$

5.-SUPERFICIE DE ESPACIOS LIBRES SUPRIMIDA: 155 M<sup>2</sup>.

Tercero: Cumplimiento del art.49.2. del T.R.L.S.-76:

Al reducirse la edificabilidad residencial respecto de la prevista en el planeamiento aprobado, no se produce el incremento de volumen residencial que exige la previsión de los mayores espacios libres, prevenido en el art.49.2 del T.R.L.S.-76.

Ahora bien, deben compararse las necesidades correspondientes a las de la edificabilidad decrementada, en relación con la superficie de zona verde que se pretende suprimir, para comprobar que no se produce un déficit de estas tras aprobar la modificación.

La superficie de zonas verdes correspondientes a la edificabilidad decrementada de 1.463,5 m<sup>2</sup> c, sería la correspondiente a 14,635 viviendas que podrían albergar 52,686 habitantes y que precisarían 263,43 m<sup>2</sup> de zonas verdes, teniendo en cuenta los estándares de 18 m<sup>2</sup> zona verde/100 m<sup>2</sup> c y 5 m<sup>2</sup> zona verde /habitante.

Asimismo, la superficie de 155 m<sup>2</sup> de zona verde, correspondería a una población de 31 habitantes, teniendo en cuenta el estándar de 5 m<sup>2</sup> zona verde / habitante, y a 861,11 m<sup>2</sup>c residenciales teniendo en cuenta el estándar de 18 m<sup>2</sup> zona verde/100 m<sup>2</sup>c, ambas cifras menores que las correspondientes a la edificabilidad decrementada, por lo que no se produce un déficit de zonas verdes tras aprobar la modificación.

Cuarto: Análisis de la documentación subsanada:





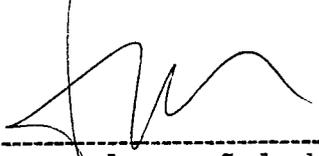
Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

A fin de subsanar lo señalado en el informe del Consejero de Obras Públicas de fecha 9 de mayo de 2.000 se ha formalizado por el Ayuntamiento documento de planeamiento en el que se justifican y cuantifican en la Memoria las superficies afectadas por la modificación.

La justificación se apoya en el esquema reproducido en la página 4 del documento, en el se que indica la zona en que se produce el decremento de la edificabilidad.

No obstante lo anterior, a falta de leyenda explicativa, para su correcta interpretación, conocida por el técnico que suscribe, se incorpora a este informe como ANEXO esquema con la correspondiente simbología, aclarando que para los cálculos se ha de tener en cuenta que la superficie de en la que se reduce la edificabilidad es algo mayor que la señalada en el esquema introducido en el documento de planeamiento, cuestión que también se señala en el ANEXO.

Respecto a la documentación gráfica, debe aclararse en la correspondiente diligencia el carácter y título de los siguientes planos:

A.-Planos de zonificación remitidos que tuvieron entrada en la Consejería el 27 de enero de 2.000:

A.1.-Plano de Estado Actual.(Plano de Información).

A.2.-Plano de Estado Modificado.(Plano de Ordenación).

Planos obrantes en el documento remitido a la Consejería en fecha 28 de septiembre de 2.000:

B.1.-Plano Modificado de alineaciones y alturas.  
(Plano de Ordenación).

B.2.-Esquema reproducido en la página nº 4 de la Memoria grafiado sobre el plano de alineaciones y alturas. ( No puede considerarse como un plano de Ordenación ni de mera Información, sirve de apoyo a los cálculos justificativos)

C.-Planos remitidos a la Consejería en fecha 28 de diciembre de 2.000:

C.1.-Plano de alineaciones y alturas situación inicial.(Plano de Información)





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

C.2-Plano de zonificación modificado sustitutivo de la Hoja 4-5 de las NN.SS.(Plano de Ordenación).

Con estas aclaraciones podría considerarse que se ha formalizado un documento de planeamiento como se solicitaba en el informe del Consejero de Obras Públicas de 9 de mayo de 2.000.

**Quinta: Incompatibilidad de uso de zona verde y uso viario:**

En la nueva documentación técnica se manifiesta: " El Ayuntamiento creyó oportuna la realización de un nuevo vial que permitiera el acceso rodado a la ermita de S.Antón, muy necesario en la celebración de su festividad, para permitir el fácil acceso de animales para su bendición, antigua tradición del municipio. Al mismo tiempo se realizará una disminución de la edificabilidad en las viviendas más próximas a la mencionada ermita, lo que permitirá una adecuación del volumen entre el de la ermita y el de las edificaciones circundantes. Para permitir la realización de estas operaciones, el Ayuntamiento adquirió con el propietario de los terrenos el compromiso de permitir el acceso rodado a la zona residencial más próxima a la ermita."

Efectivamente, el nuevo viario permite el acceso rodado tanto a la zona verde como a casi toda la zona residencial más próxima a la ermita en la que se reducen las alturas, tal como se aprecia en el esquema adjunto a este informe, sin necesidad de compatibilizar el uso de zona verde y viario en la banda de la zona verde modificada colindante con dicha zona residencial, cuestión que no se autoriza expresamente en la nueva documentación técnica, tanto escrita como gráfica, redactada por el técnico municipal, por lo que la aprobación de esta modificación no supondrá en modo alguno la autorización para compatibilizar de modo continuado el destino de espacios libres y de zonas verdes con el de viario con circulación restringida de vehículos, sin perjuicio de que pueda permitirse dicha compatibilidad en ocasiones excepcionales como la descrita por el técnico municipal.

En base a lo anterior, y teniendo en cuenta lo señalado anteriormente respecto de la incompatibilidad del destino a espacios libres y de uso viario, procede informar favorablemente la modificación de las NN.SS. de Iniesta relativa al vial de acceso a la zona verde de la ermita de S.Antón."





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Por otro lado la Ponencia entiende que las alteraciones de la ordenación derivadas de la modificación objeto de este informe, contempladas a la luz del principio de equidistribución de cargas y beneficios, requieren que su ejecución se produzca en el seno de una sola unidad de actuación.



Toledo, 29 de enero de 2001  
POR LA PONENCIA TÉCNICA.

Fdo. Francisco Blázquez Calvo.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30-ENE-2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

PROPUESTA DE INFORME SOBRE EXPEDIENTE SANCIONADOR INSTRUIDO  
POR EL AYUNTAMIENTO DE TALAVERA DE LA REINA POR PRESUNTA  
INFRACCIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN DE LOS BAJOS DE LOS EDIFICIOS  
SITOS EN C/ BENITA HORMIGOS C/V A C/ JOSÉ BÁRCENA Y C/  
BENITA HORMIGOS C/V A C/ PILAR.

### ANTECEDENTES

#### Primero).- Actuaciones previas.

Con fecha de 16 de junio de 1998 el Aparejador Municipal informa de los hechos evidenciados con motivo de la tramitación de una licencia de apertura. En el mismo día la Jefe de Servicio de Urbanismo emite: "Diligencia para hacer constar que ante la importancia de las anomalías detectadas por el Aparejador Municipal en su informe de 16.6.98 referente a las plantas bajas de dos edificios situados en la C/ Benita Hormigos de esta ciudad, de los cuales fue promotor Inmobiliaria San Javier S.L. vengo en dar traslado del citado informe con esta misma fecha al Secretario Acctal de este Excmo. Ayuntamiento y al Concejal de Urbanismo, en espera de instrucciones".

Con fecha 20 de julio del mencionado año 1998, el Alcalde resuelve "otorgar a Inmobiliaria San Javier un plazo de audiencia por término de 10 días a los efectos de efectuar las alegaciones y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes con relación a los locales comerciales sitios en C/ Benita Hormigos c/v a C/ José Bárcena y C/ Benita Hormigos c/v a C/ Pilar, transcurrido el mismo a la vista en su caso de lo presentado por la interesada se adoptaran por este Ayuntamiento las medidas a que en derecho hubiera lugar





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

El 10 de septiembre de 1998 Inmobiliaria San Javier presenta escrito de alegaciones. A la vista de las mismas el Aparejador Municipal emite informe de contradicción el 22 de octubre de 1998.

**Segundo).- Incoación del primer expediente sancionador.**

El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento con fecha 3 de febrero de 1999 dictó Decreto cuya parte resolutive es del siguiente tenor:

" - Acordar la iniciación de expediente sancionador a la mercantil INMOBILIARIA SAN JAVIER S.L., como presunto responsable de infracción urbanística por ejecución de obras carentes de licencia municipal sobre locales comerciales, sitios en los bajos de los edificios de C/ Benita Hormigos c/v a C/ José Bárcenas y c/ Benita Hormigos c/v a C/ Pilar, fuera de las licencias de obras concedidas en su día, constituyendo incumplimiento de las normas sobre volumen edificable y ocupación permitida de la superficie de parcelas en su día edificadas.

- Proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad del expediente disciplinario abierto mediante la presente resolución y sobre las fincas objeto del mismo, remitiéndose a tal efecto la documentación necesaria".

Tal incoación fue notificada en fecha 1 de marzo de 1999. Contra la misma Inmobiliaria San Javier interpuso recurso ordinario en fecha 31 de marzo de 1999. El recurso fue inadmitido mediante Decreto de la Alcaldía dictado el



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

12 de abril de 1999. Posteriormente la entidad promotora interpuso <sup>Fdo.:</sup> recurso ~~contencioso-administrativo~~ ante el Juzgado nº1 de Toledo del mencionado orden jurisdiccional. La tramitación de este recurso dio lugar a los autos de procedimiento ordinario 171/1999, recibándose en el Ayuntamiento el requerimiento de remisión del expediente en fecha 18-05-99 y dictándose Sentencia en fecha 14 de febrero de 2000, en la que se declara la **inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo** interpuesto por Inmobiliaria San Javier contra el Decreto de 3 de febrero de 1999 por el que se acuerda la iniciación de expediente sancionador contra la recurrente, por realización de obras sin licencia. El Fundamento de Derecho Segundo de dicha Sentencia motiva la inadmisión en el carácter de acto de trámite que, con arreglo a reiterada jurisprudencia, tiene el acuerdo de incoación de un procedimiento sancionador. La Sentencia no fue recurrida y, en consecuencia, devino firme, declarándose así por el Magistrado-Juez en providencia de 9 de marzo de 2000. Esta providencia fue notificada al Ayuntamiento de Talavera de la Reina el 13 de marzo de 2000.

**Tercero).- Incoación del segundo expediente sancionador.**

Con fecha 13 de junio de 2000 el Alcalde decreta la incoación de nuevo procedimiento sancionador, imputando presuntas responsabilidades no sólo a la mercantil Inmobiliaria San Javier, como promotora y constructora sino también a los Arquitectos Directores de las obras: D. Javier Ruiz García y D. Rafael Aburto Baselga. En este nuevo Decreto de incoación entre otros consideraciones se hace constar la siguiente:





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

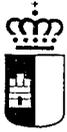
Fdo: " Si bien ~~es cierto que los edificios~~ fueron acabados en diciembre de 1994, habiéndose otorgado escritura pública de finalización de obra nueva y propiedad horizontal ante el Notario de esta ciudad D. Julio Gómez-Amat Fernández en fecha 23 de diciembre de 1994, tal fecha no debe tenerse en cuenta a efectos de una posible prescripción, por cuanto según el art. 187.2 de la LOTAU el plazo de prescripción empezará a contar en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas (como es el caso que nos ocupa) desde el momento en que se den la condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración.

En este sentido no es hasta la tramitación del expediente 282/98 de apertura de local cuando la Administración tiene conocimiento de la presunta infracción administrativa, pues la Administración Local en el ejercicio de su función de policía e inspectora en materia urbanística no puede ni debe ir finca a finca comprobando la legalidad".

Intentadas las notificaciones del Decreto de incoación del segundo expediente sancionador sólo fue recibida la remitida a Inmobiliaria San Javier, que con fecha 21 de Julio de 2000 presentó alegaciones, que terminan abogando la prescripción de la infracción y la inaplicabilidad de la LOTAU.

La propuesta de resolución rechaza las alegaciones de la entidad presuntamente infractora y en relación con el asunto más debatido, tanto en el primero como en el segundo expediente sancionador afirma "...aún admitiendo la fecha





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

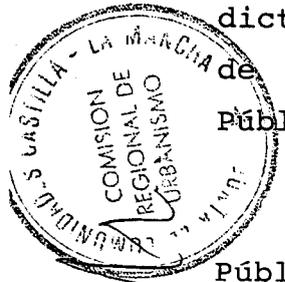
de comienzo del cómputo de la prescripción, la misma no  
estaría prescrita, porque teniendo en cuenta que el plazo  
de prescripción de la infracciones que aquí nos traen es de  
cuatro años...faltarían cuatro meses y once días para  
alcanzar tal cómputo, cómputo que quedaría interrumpido  
totalmente por Decreto de 20 de Julio de 1998...por lo que  
la idea de una hipotética prescripción queda eliminada  
totalmente".

Las alegaciones contra esta propuesta de resolución  
tuvieron entrada en el Ayuntamiento en fecha 22 de  
septiembre de 2000, reiterando y profundizando en  
argumentos anteriores.

Poco días antes, (exactamente el 19 de septiembre de  
2000) fue suscrito anuncio para notificar, con arreglo al  
art. 59.4 del la Ley 30/1992 la incoación del expediente a  
los facultativos directores de las obras. No consta en el  
expediente actuación posterior alguna relacionada con la  
notificación de la incoación del expediente a los técnicos  
en cuestión.

El 24 de octubre de 2000 el expediente tuvo entrada en  
la Consejería de Obras Públicas, por entender el instructor  
que, dada la cuantía de la multa el órgano competente para  
dictar la resolución es el Consejo de Gobierno de la Junta  
de Comunidades, a propuesta del Consejero de Obras  
Públicas.

Con fecha 9 de noviembre de 2000 el Consejero de Obras  
Públicas de conformidad con el art. 228.6 del Texto  
Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y 42.5.c) de la Ley  
30/92:





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29** de **MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

- Requirió <sup>Fide</sup> informe a la Comisión Regional de Urbanismo en relación con el presente expediente sancionador.

- Suspendió el transcurso del plazo máximo legal para resolver y notificar la resolución del procedimiento, por el tiempo que medie entre la solicitud de informe y la recepción del mismo, sin que en ningún caso tal suspensión pueda exceder de tres meses.

El 18 de enero de 2001 Inmobiliaria San Javier ha presentado ante la Consejería de Obras Públicas nuevas alegaciones dirigidas a la Comisión Regional de Urbanismo.

#### FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

##### Primero.- Sobre la competencia para resolver el expediente.

Considerando que se propone una multa de 70.121.774 pesetas que, por aplicación de la regla de decomiso del beneficio se eleva hasta 139.743.540 pesetas, con arreglo a lo dispuesto en el art. 228.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (TRLR/76), la competencia para resolver el presente expediente necesariamente ha de corresponder al Consejo de Gobierno de la Junta de Comunidades.

##### Segundo.- Sobre la normativa aplicable.

Resulta de aplicación al presente expediente:

a).- La Constitución Española y especialmente sus arts. 9.3 y 25.1 de los que se deriva la irretroactividad de la disposiciones sancionadoras.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, de 29 MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

b).- En segundo término la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y, en concreto, su Título IX (arts. 127 al 138), regulador de la potestad sancionadora de las Administraciones Públicas.

c).- El TRLS/76 y el Real Decreto-Ley 16/1981, ambos en virtud del apartado tercero del Fallo de la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo. Con arreglo a lo dispuesto en el art. 128.2 de la citada Ley 30/1992, la Ley 2/1998 de esta Comunidad Autónoma (LOTAU) será de aplicación retroactiva en cuanto favorezca al presunto infractor.

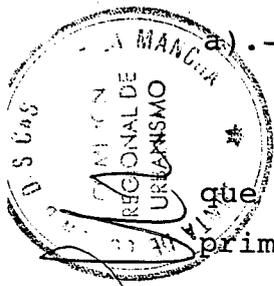
d).- El art. 264 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992 (TRLR/92) y los preceptos del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2.187/1978 no derogados por Real Decreto 304/1993.

e).- El Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1.398/1993.

**Tercero.- Sobre la posible prescripción de la infracción.**

**a).- Consideración general.**

Sin perjuicio de la aparente gravedad de los hechos que motivan el expediente, forzosamente hay que analizar en primer término la posible prescripción de la infracción, por cuanto es reiteradamente alegada por la entidad





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30-ENE.-2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

presuntamente infractora y de ser evidenciada llevará indefectiblemente al archivo del procedimiento.

b).- Sobre el plazo y la fecha de inicio de su cómputo.

Es preciso tener muy presente lo establecido en el art. 132.1 de la Ley 30/1992, del que emana como primera regla que " las infracciones...prescribirán según lo dispuesto en las leyes que las establezcan".

Por mor de la declaración de inconstitucionalidad y, por ende de nulidad del art. 263 del TRLS/92 y del inciso de la disposición de dicho texto que derogaba al TRLS/76 y al Real Decreto-Ley 16/1981, estas dos últimas disposiciones resultan aplicables a los hechos objeto del presente expediente, si se admite que los mismos acaecieron o al menos culminaron en 1994. La regulación de la prescripción que establecen las mencionadas normas es del siguiente tenor:

- TRLS/76-art.230):

"1).- Las infracciones urbanísticas prescribirán al año de haberse cometido, salvo cuando en la presente Ley se establezca un plazo superior para su sanción o revisión.

2).- El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento".

- Real Decreto-Ley 16/1981-art.9:



Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO



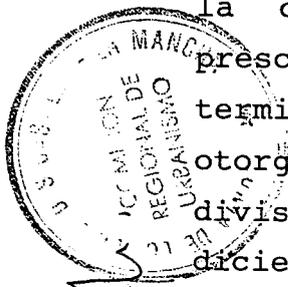
Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Comisión Regional de Urbanismo

*"El plazo fijado en el art. 185.1 de la Ley del Suelo para la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística, aplicables a las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución, será de cuatro años desde la fecha de su total terminación, así como el de la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes".*

Pues bien, la elemental comparación gramatical, de uno y otro artículo pone de manifiesto que el Real Decreto-Ley 16/1981 no sólo modificó el art.185.1 del TRLS/76, sino también el 230 y, en este último, no sólo la duración del plazo para la prescripción de las infracciones urbanísticas correspondientes a la realización de obras sin licencia, sino también el establecimiento de la fecha de la total terminación de las obras como día de inicio de dicho plazo.

Las obras que motivan el presente expediente se han realizado extralimitándose presuntamente de las autorizadas en las licencias, por lo que no parece que haya que desplegar ningún esfuerzo lógico especial para entender que les resulta aplicable el régimen propio de las obras sin licencia, puesto que, en si mismas, carecen de ella y, además, resultan perfectamente diferenciables de las que sí la obtuvieron. Por tanto, el cómputo del plazo de prescripción comenzará a contarse desde día de su total terminación, fecha que no puede resultar posterior a la de otorgamiento de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, que el Ayuntamiento sitúa el 23 de diciembre de 1994, puesto que con arreglo al art. 37 del TRLS/92, aplicable en 1994, el otorgamiento y la inscripción de la escritura de declaración de obra nueva terminada requerían la emisión previa del certificado de



Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

Comisión Regional de Urbanismo

finalización de ~~esta obra~~ y, además, como se señala en el antecedente tercero, el Ayuntamiento reconoce que los edificios fueron acabados en diciembre de 1994, aunque la entidad promotora sostiene que uno de ellos terminó en el mes de abril de aquel año.

Cuestión distinta es que la promotora no terminara las obras de ningún establecimiento comercial de características determinadas, sino las de locales comerciales en el sentido genérico del vocablo; locales que se permite que el promotor deje "en bruto" (y habitualmente así ocurre), para que sean los adquirentes quienes realicen las obras de adaptación a la actividad concreta que pretendan desempeñar. Quiere esto decir que para las presuntas infracciones consistentes en la realización de obras para la implantación de establecimientos el plazo de prescripción comenzará a contar desde la fecha de terminación de las mismas. Pero se da el caso de que tales obras de adaptación no son objeto del presente expediente.

En consecuencia, por el momento, se adoptará como "dies a quo" el 23 de diciembre de 1994, por cuanto, tanto el Ayuntamiento como la entidad presuntamente infractora coinciden en que, al menos en uno de los edificios, los hechos presuntamente constitutivos de la infracción quedaron consumados en tal fecha.

c).- Sobre la interrupción del plazo.

Dice Alejandro Nieto en su Derecho Administrativo Sancionador (segunda edición correspondiente a 1994) que: la jurisprudencia dictada a propósito de los actos capaces de producir la interrupción es contradictoria, puesto que





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

si en algunos ~~Fdcasos se afirma que~~ ni las diligencias previas ni la información reservada interrumpen la prescripción...en otras ocasiones se ha sostenido la postura opuesta. Y, en efecto (todas las Sentencias que cita son anteriores a la misma), así ocurría antes de la entrada en vigor de la Ley 30/1992, cuyo art. 132.2 segundo párrafo viene a establecer que "interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador..."

Sobre el mencionado precepto nos dicen González Pérez y González Navarro en sus Comentarios a la Ley 30/1992 que "a diferencia de lo que ocurre con los plazos, la LRJPA no dice aquí nada sobre la prevalencia de la legislación específica, lo que plantea el problema de si la nueva Ley es supletoria también en cuanto a este aspecto de la interrupción de los plazos o no. Parece que por razón de coherencia debe darse a todo el art. 132 el mismo tratamiento, y que, en consecuencia, estas previsiones sobre interrupción de los plazos de prescripción ceden ante una regulación específica que difiera de la que la LRJPA establece".

Sin embargo, ni en el TRLS/76 ni en el Real Decreto-Ley 16/81 existe regla alguna especial sobre interrupción del plazo de prescripción. Sí existe en la LOTAU, cuyo art. 187.3 dispone que "la prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador". No obstante, dado que el contenido de tal precepto no difiere del que tiene el mencionado art. 132.2 de la Ley 30/1992, aunque en este aspecto la redacción de la LOTAU sea más precisa, no parece necesaria una aplicación retroactiva de la nueva Ley





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

autonómica, por no resultar auténticamente más favorable al presunto infractor que la Ley 30/1992, ya que cualquiera que sea el precepto aplicado, el plazo de prescripción no se interrumpe hasta que se comunica al presunto infractor la incoación del expediente.

Sobre este asunto Garberí Llobregat en la segunda edición ampliada y actualizada de "El Procedimiento Administrativo Sancionador" (1996), señala lo siguiente:

"Se plantea la duda...acerca de si la práctica de actuaciones previas produce o no efectos sobre la interrupción del plazo de prescripción de la infracción administrativa. (...) Pero en el momento presente, y con carácter general, la respuesta ha de ser negativa puesto que, como establece el art. 132.2 LRJPAC interrumpirá la prescripción la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, y dicha iniciación no se produce sino hasta la emisión del acuerdo administrativo objeto de regulación en el art. 13 RP. Y es que, en último término, las actuaciones previas sólo sirven para preordenar la decisión sobre apertura o no del procedimiento sancionador, sin que en ningún caso tengan la virtualidad de comenzar el mismo..."

Por lo demás la reciente Jurisprudencia es unánime:

- "El plazo de prescripción de las infracciones administrativas (al margen de cual sea su duración, en cada caso), se interrumpe mediante la incoación del expediente sancionador, siempre que de éste se dé conocimiento al interesado". (STS 18-06-1999 RJ 1999/4336).





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

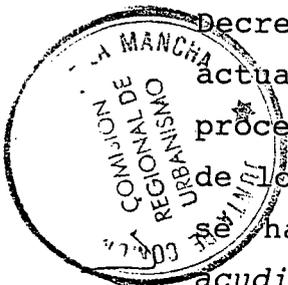
DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

- "El presente recurso de apelación, interpuesto por el señor Abogado del Estado, se basa fundamentalmente en la consideración de que "entre las dos fechas que computa dicha Sentencia se han producido actuaciones con conocimiento de la parte que producen un pleno efecto interruptivo de la prescripción"...Es evidente, en nuestro caso, que el procedimiento no se ha dirigido contra el culpable hasta el momento en que se acordó su incoación, fecha en la que ya se había cumplido con notorio exceso el plazo prescriptivo, por lo que difícilmente podría haber sido "interrumpido" mediante actuaciones anteriores a la propia incoación del procedimiento sancionador". (STS 8-02-1999 RJ 1999/1759).

- De acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 10-12-96 Fundamento de Derecho Segundo (RJ 1996/9207), ni siquiera cabe entender que interrumpa el plazo de prescripción de la infracción el requerimiento de legalización cursado en aras de la protección de las legalidad urbanística.

Por lo demás, el Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora aprobado por Real Decreto 1398/1993 diferencia perfectamente entre las actuaciones previas (art. 12) y la iniciación de los procedimientos sancionadores (art. 13) y la Jurisprudencia de los Tribunales Superiores de Justicia, por supuesto, ya ha hecho eco de esa distinción: "En efecto, ya sea acudiendo al art. 69.2. de la LRJ-PAC o bien al art. 12 del RD 1398/1993, de 4 de agosto..., es lo cierto que con anterioridad a la iniciación del procedimiento, se podrá abrir un periodo de información previa y realizar





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

actuaciones ~~previas con objeto~~ de conocer las circunstancias del caso en concreto y determinar con carácter preliminar si concurren circunstancias que justifiquen tal actuación (...) En consecuencia son válidas las actuaciones previas practicadas por la Corporación demandada, dando traslado del escrito a D... para que efectuara alegaciones..." (ST Superior de Justicia de Castilla y León de 06-03-97; RJCA 1997/1804). En análogo sentido la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 16-02-1998 (RJCA 583) al referirse al plazo de caducidad del expediente señala que éste debe contarse "...desde el inicio del expediente...sin que pueda considerarse la fecha...en la que se le comunicó la posibilidad de hacer alegaciones previas...pues...esta fase de recabación de datos y obtención de información es previa al acuerdo de iniciación del expediente..."

d).- Consideración final.

A la vista de la fundamentación jurídica recogida anteriormente no es posible aceptar como sostiene la propuesta de resolución que el cómputo de plazo de prescripción quedó "...interrumpido totalmente por Decreto de 20 de julio de 1998". Porque tal Decreto no hace otra cosa que otorgar audiencia al presunto infractor en el curso de las actuaciones previas al inicio del expediente sancionador; que en modo alguno supusieron la iniciación del mismo, como se desprende:

a).- Del contenido de los actos realizados y de la diligencia suscrita en fecha 9 de octubre de 1998 por el Técnico de Administración General que tramitó tales actuaciones y que se ampara, en el art. 12 y no en el





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

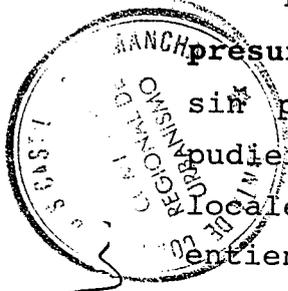
13 del Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora.

b).- De los dos primeros párrafos de la parte expositiva del Decreto de incoación del primer expediente sancionador que reconoce expresamente que el Ayuntamiento a raíz del informe técnico de 16-6-98 abrió "actuaciones previas".

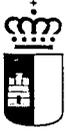
En lo esencial tales actuaciones previas quedaron concluidas el 22 de octubre de 1998 con la emisión por el Aparejador Municipal de informe que contradecía parcialmente las alegaciones de la entidad promotora de las obras.

Pero el Decreto de incoación del primer expediente sancionador, cuyo contenido, por cierto no alcanza el mínimo exigido por el art. 13 del Reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, no se dicta hasta el 3 de febrero de 1999 y es notificado el 1 de marzo de dicho año. En esas fechas, obvia e indefectiblemente, había concluido ya el plazo de 4 años contados a partir del 23 de diciembre de 1994.

En definitiva no cabe más que declarar prescrita la presunta infracción que trata de sancionar el expediente, sin perjuicio de la posibilidad de perseguir otras que pudieran haberse cometido posteriormente sobre los mismos locales, ni de cualquier otra acción que el Ayuntamiento entienda procedente.



Consiguientemente se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la emisión del siguiente informe: **Se informa al**



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas de la improcedencia  
de imponer la sanción propuesta por el Ayuntamiento, dado  
que la infracción prescribió previamente a la notificación  
de la incoación del primer expediente sancionador; y ello  
sin perjuicio de la posibilidad de perseguir otras  
infracciones que pudieran haberse cometido posteriormente  
sobre los mismos locales.

Toledo, 29 de enero de 2001



Por la Ponencia Técnica

Francisco Blázquez Calvo.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de -----

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

PONENCIA TÉCNICA DE LA COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO.  
Fdo.: -----  
INFORME PROPUESTA SOBRE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS DEL  
P.G.O.U. DE GUADALAJARA SEÑALADAS EN LA LETRA C) DEL  
APARTADO SEGUNDO DE LA PARTE RESOLUTIVA DE LA ORDEN DE LA  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS DE 2 DE FEBRERO DE 2000.

Con fecha 15 de junio de 2000 la Comisión Regional de Urbanismo ya dictaminó sobre el presente asunto, en los siguientes términos:

"Primero.- Respecto al contenido de la documentación tan sólo cabe señalar la necesidad de subsanar, o al menos explicar, la falta de coherencia entre la distribución de superficies que figuraba en la anterior versión de la ficha del Sppp 12 y la que figura en la actual.

Segundo.- El Pleno del Ayuntamiento u otro órgano municipal que motivadamente se considere competente conforme a la legislación de Régimen Local y a lo dispuesto en el último párrafo del artículo 132.3.b) del Reglamento de planeamiento, deberá otorgar su aprobación expresa al menos a las determinaciones introducidas para subsanar las deficiencias señaladas en la letra c) del apartado segundo de la parte resolutive de la Orden de 2 de febrero del 2000.

Tercero.- En todo caso, los nuevos planos y las fichas a incluir en las normas urbanísticas se remitirán a la Consejería con la correspondiente diligencia de subsanación





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

extendida por el do. Secretario General del Ayuntamiento o funcionario autorizado del mismo.

Cuarto.- Conforme al art. 132.3.b) "in fine" del Reglamento de planeamiento la Consejería de Obras Públicas, sin necesidad de informe de esta Comisión, deberá comprobar si las subsanaciones se acomodan a la Orden anteriormente mencionada y, en el caso de que así sea, diligenciará la documentación y devolverá un ejemplar al Ayuntamiento."

Tal informe fue remitido al Ayuntamiento de Guadalajara con fecha 18 de julio de 2000, obteniendo respuesta del mismo con entrada en los Servicios Centrales de la Consejería de Obras Públicas el 9 de octubre de 2000. La documentación aportada ahora por el Ayuntamiento se atiene perfectamente a lo señalado en los apartados segundo y tercero del acuerdo de la Comisión Regional de Urbanismo anteriormente transcrito, por cuanto los documentos vienen diligenciados por el Oficial Mayor del Ayuntamiento y con fecha 13 de septiembre de 2000 el Pleno adoptó acuerdo del siguiente tenor: "Aprobar las determinaciones introducidas para subsanar las deficiencias señaladas en la letra c) del apartado segundo de la parte resolutive de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 2 de febrero de 2000..."

Sin embargo, es preciso señalar que continúa apreciándose la misma falta de coherencia entre la distribución de superficies que figuraba en la anterior versión de la ficha del SP.p.p.12 y la que figura en la actual. Sobre este asunto y como fundamento del informe emitido por la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

de 15 de junio de 2000, la Ponencia Técnica ya señalo que:  
"...será preciso subsanar las incoherencias entre la  
antigua y la nueva distribución de superficies en la ficha  
del SP.p.p.12. Y es que, se ha incrementado la superficie  
de este sector en 12.575 m2, cifra que concuerda con la del  
nuevo sistema general integrado en el mismo, pero la  
superficie de sistemas generales de zonas verdes tan sólo  
aumenta poco más de 2.000 m2; mientras que,  
inexplicablemente es la superficie neta del sector la que  
absorbe la mayor parte de ese incremento: pasa de 139.915  
m2 a 148.667 m2."

La cuestión es muy simple y se pone aun más en  
evidencia en el siguiente cuadro comparativo entre las  
determinaciones de la ficha previamente a la subsanación y  
las determinaciones de la ficha "subsanada":

DETERMINACIÓN URBANÍSTICA	A. FICHA SUBSANADA	B. FICHA NO SUBSA.	A - B
Superficie global (m2)	237.733	225.158	12.575
Superficie neta (m2)	148.667	139.915	8.752
Cesiones (m2)	89.066	85.243	3.823
Zona Verde (SG)	16.637	14.700	1.937
Equipamiento (SG)	23.773	22.516	1.257
Zona Verde (SL)	27.656	27.027	629
Viario (SL)	21.000	21.000	0
Aprovechamiento (m2 techo)	263.646	249.700	13.946
Coeficiente uso	1	1	0
Aprovech. homogen.(m2 t homog)	263.646	249.700	13.946
Aprovechamiento tipo	1,109	1,109	0

Por si esto fuera poco basta planimetrar el perímetro  
del SP.p.p.12 sobre el plano ACL-5 para advertir que si  
bien la superficie que se refleja en la ficha concuerda  
perfectamente con la reflejada en el plano, sin embargo tal  
plano y la ficha anteriormente resumida no concuerdan en





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

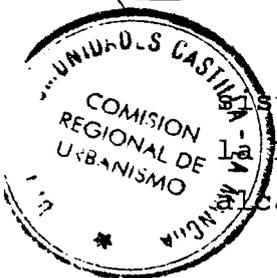
Comisión Regional de Urbanismo

absoluto en lo que se refiere a las zonas verdes de sistema general, ya que, según resulta de la planimetría, dichas zonas verdes ascienden, tras las subsanaciones, a 51.552 m<sup>2</sup>, mientras que, como se ha visto, la ficha señala que esa superficie es de 16.637 m<sup>2</sup>.

Visto todo lo anterior, no cabe más que declarar que en el ámbito del SP.p.p.12 continúan sin subsanarse las incoherencias en la distribución de superficies sobre las que ya se pronunció la Comisión Regional de Urbanismo en su sesión de 15 de junio de 2000. Y a ello, inevitablemente hay que añadir la discordancia, ahora detectada entre la ficha y el plano ACL-5.

A primera vista, pudiera parecer que tales errores (sólo eso pueden ser las deficiencias mencionadas) tienen gran trascendencia para el Plan. Pero, por fortuna, no ocurre así. Es cierto que el SP.p.p.12 se integra en un área de reparto que incluye a todos los sectores de uso terciario especiales exteriores a la autovía. No obstante, los errores detectados no tienen repercusión alguna más allá de los límites del sector, al no afectar al aprovechamiento atribuido al mismo. Es más, ni siquiera un error apreciable en la superficie total del sector en cuestión tendría repercusión en el área de reparto, por cuanto en ella el aprovechamiento tipo (1,109 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s) coincide con la edificabilidad bruta de todos y cada uno de los sectores.

De los errores evidenciados en la zona verde de sistema general tampoco puede derivarse incumplimiento de la Ley en lo que se refiere a la superficie mínima que debe alcanzar el sistema general de espacios libres, ya que de





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

acuerdo con la Memoria del Plan General (páginas 102, 103 y 105) la capacidad residencial máxima del Plan es de 50.108 viviendas (incluido Marchamalo), lo que con un ratio de ocupación que ya resulta claramente elevado (3,6 habitantes/vivienda) supone un techo poblacional de 180.389 habitantes y unas necesidades de terrenos integrantes del sistema general de espacios libres de 901.945 m<sup>2</sup>; mientras que sólo los grandes parques del conjunto urbano ya superan esa cifra en 221.155 m<sup>2</sup>.

Por todo ello, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la emisión del siguiente informe:

**Primero.-** Habida cuenta del informe emitido por la Comisión en su sesión de 15-06-2000 y de las actuaciones realizadas posteriormente por el Ayuntamiento, se entiende definitivamente corregidas las deficiencias no sustanciales señaladas en las letras b), c) y d) del apartado segundo de la parte resolutive de la Orden de la Consejería de Obras Públicas de 2 de febrero de 2000, con la salvedad que se explicita en los apartados segundo, tercero, cuarto y quinto.

**Segundo.-** No es posible dar por subsanada ni por explicada la falta de coherencia entre las sucesivas fichas del SP.p.p.12, pues no sólo subsiste toda la problemática examinada por la Comisión en fecha 15 de junio de 2000, sino que al buscar la subsanación de esas deficiencias mediante comparación de las fichas con los planos se advierte que no existe concordancia entre éstos y la distribución de superficies que aparece en tales fichas.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 de MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_  
**Tercero.-** Las dotaciones locales que figuran en la ficha y planos del tan mencionado SP.p.p.12 no vinculan al futuro Plan Parcial, que sin embargo sí tendrá que ajustarse a los estándares contemplados en el art. 31 de la LOTAU.

**Cuarto.-** En consecuencia carecen de validez normativa las siguientes determinaciones de la ficha del sector y que en algunos casos también se recogen en los planos:

**Cesiones**

- Verde de sistema general..... 16.637 m2
- Verde de sistema local..... 23.773 m2
- Equipamiento de sistema local..... 27.656 m2
- Viario de sistema local..... 21.000 m2
- Total cesiones..... 89.066 m2
- **Superficie neta**..... 148.667 m2

**Quinto.-** La diligencia que se estampe sobre la ficha del SP.p.p.12 y sobre los planos en los que se refleja ese sector, deberá tener en cuenta lo señalado en el apartado anterior.

**Sexto.-** No obstante lo anterior, el ámbito del SP.p.p.12 cuenta con las determinaciones mínimas que la LOTAU exige al suelo urbanizable con ordenación detallada remitida a Plan Parcial, determinaciones análogas a las exigidas por el art. 30 del Reglamento de planeamiento en la parte que todavía permanece vigente y que son estas:





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 de MAYO 2001** de

**EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO**

Comisión Regional de Urbanismo

- **Delimitación del ámbito: Plano ACL-5, aprobado por el Pleno en fecha 13-septiembre-2000.**
- **Uso global: Terciario especial (ficha sector y plano AC-5).**
- **Intensidad global: 1,109 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s (ficha sector y ficha área de reparto; pag. 269 normas urbanísticas).**
- **Delimitación del área de reparto y cálculo aprovechamiento tipo: ARP-301 (plano AR-5 y ficha pág. 269 normas urbanísticas).**
- **Señalamiento de SSGG: Plano de calificación del suelo AC-5.**

Toledo, 30 de enero de 2001

POR LA PONENCIA TÉCNICA



Fdo.: Francisco Blázquez Calvo.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

70

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 30-1-2001)

**7.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
VALDEPEÑAS (CIUDAD REAL) RELATIVA A LAS PARCELAS 2 Y 4 DEL SECTOR S-15.**

**I.- ANTECEDENTES.**

La modificación fue redactada por los servicios técnicos municipales en mayo de 2000.

Por Decreto de Alcaldía de 8 de junio de 2000 se dispuso someter la modificación a información pública por periodo de 1 mes, anunciado en el D.O.C.M. de 23 de junio de 2000 y en el Diario Lanza de 29 de julio de 2000. Asimismo se solicitó dictamen a los municipios colindantes, sin que hayan puesto objeciones a la modificación propuesta (certificación del Secretario del Ayuntamiento de 10-11-2000)

La modificación fue aprobada inicialmente en sesión plenaria de la Corporación Municipal de 25 de julio de 2000, acordando remitirla a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación, en su caso.

La Comisión Provincial de Urbanismo en su reunión de 18 de octubre de 2000 acordó informar favorablemente la modificación, solicitando a la Comisión Regional de Urbanismo la emisión de informe, al verse afectada una zona verde, según el art. 39.3 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad urbanística (LOTAU).

**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.

La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

El presente informe se refiere exclusivamente a la calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: 

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo.

### III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la Modificación Puntual es actualizar las condiciones de edificación de la parcela nº 2 del Sector S-15 de Valdepeñas, de tal forma que sin incrementar el aprovechamiento lucrativo de las diferentes parcelas privadas, permita la implantación de un Multicine con 10 salas y un centro de restauración, edificio con características morfológicas diferentes, fundamentalmente en altura, respecto de las permitidas por la ordenanza del Plan Parcial del sector S-15 que las regula.

Las parcelas afectadas por la modificación son los números 2 y 4, estando ambas incluidas en la misma manzana.

A modo de resumen:

<b>Parcela 2. Uso privado.</b>	<b>Previamente existentes</b>	<b>Según Modificación</b>
Uso:	Equipamiento y servicios	
Ocupación máxima:	35%	20%
Altura máxima:	7 m (2 plantas)	12 m (3 plantas)
Aprovechamiento urbanístico:	7.881 m <sup>2</sup>	6.755 m <sup>2</sup>
<b>Diferencia de aprovechamiento:</b>	<b>Disminuye en 1.126 m<sup>2</sup> construibles</b>	
Volumen Máximo:	2,45 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Retranqueo mínimo a linderos:	4m	4m, o 1/2 de la altura
Ubicación:	Este de la manzana	Oeste de la manzana
Superficie de suelo Ocupada	11.259 m <sup>2</sup>	
<b>Diferencia de superficie:</b>	<b>No se modifica la superficie</b>	

<b>Parcela 4. Zona verde pública.</b>	<b>Previamente existentes</b>	<b>Según Modificación</b>
Ubicación:	Oeste de la manzana	Este de la manzana
Superficie de suelo Ocupada	3.253 m <sup>2</sup>	
<b>Diferencia:</b>	<b>No se modifica la superficie</b>	

### IV.- CONSIDERACIONES.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001  
Toledo, 29 de MAYO 2001 de  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.:

**Primera: a la tramitación.**

Según el certificado del Secretario General del Ayuntamiento de 10 de noviembre de 2000, durante el plazo de exposición al público se presentaron 5 reclamaciones que fueron consideradas y se desestimaron al basarse en razones de oportunidad y no en razones técnicas o legales. (Certificación del Secretario del Ayuntamiento de 10-11-2000)

Por error, la publicación preceptiva en un diario según el art.36 de la LOTAU, se publicó el 29 de julio de 2000, en lugar de 14 de junio como estaba prevista. Por lo que se abrió un nuevo plazo de 1 mes de exposición al público sin que durante dicho plazo se haya presentado reclamación o alegación alguna. (Certificación del Secretario del Ayuntamiento de 27-12-2000)

**Segunda: nueva ubicación de la zona verde.**

De la documentación disponible se deduce el mantenimiento de la superficie y la forma de la zona verde previamente existente, sin que aumente el aprovechamiento urbanístico, consistiendo la modificación en un simple traslado de la zona verde del lindero oeste al lindero este de una misma manzana.

La modificación se adapta a la normativa urbanística, no se incrementa el aprovechamiento urbanístico ni se disminuye la zona verde pública, que continúa ubicada en un enclave de similares características al que ocupaba previamente a la modificación.

**V.- PROPUESTA DE ACUERDO.**

A la vista de los antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

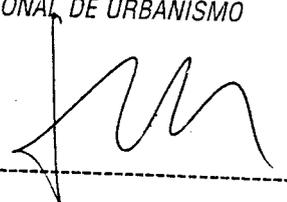
**"Informar favorablemente el traslado de la parcela N°4 (zona verde pública) del lindero oeste al lindero este de la misma manzana que contiene la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Valdepeñas relativa a las parcelas 2 y 4 del sector S-15."**

Toledo, 29 de enero de 2001

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,  
EL JEFE DE SERVICIO DE ORD..TERRITº. Y URBANISMO



Fdo.: Francisco Blázquez Calvo.

Fdo.: \_\_\_\_\_  


**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 30-1-2001)

**8.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 9 DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE CUENCA, RELATIVA A LAS PARCELAS QG-2 Y EG-5.**

**I.- ANTECEDENTES.**

La modificación fue redactada por los servicios técnicos municipales en junio de 2000.

La modificación se sometió a información pública por periodo de 1 mes, anunciándose en el D.O.C.M. Nº 84 de 25 de agosto de 2000 y en el Diario "El Día de Cuenca" de 18 de agosto de 2000. Asimismo se solicitó dictamen a los municipios colindantes. Durante el plazo de exposición al público del proyecto no se presentó alegación alguna.

La modificación fue aprobada inicialmente por unanimidad del Pleno de la Corporación Municipal en sesión de 6 de noviembre de 2000, acordando remitirla a la Consejería de Obras Públicas para su aprobación, en su caso.

Se realizaron consultas al Sr. Presidente de la Confederación Hidrográfica del Júcar y al Sr. Jefe de Patrimonio de RENFE en Castilla-La Mancha. El 23 de enero de 2001 tiene entrada en la Delegación Provincial de la Consejería escrito de alegaciones procedente de la Sección Patrimonial de RENFE.

**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongan a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30. ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Consejería de  
Obras Públicas

Fdo.: La tramitación de la presente ~~Modificación Puntual~~ se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU, correspondiendo al Consejero de Obras Públicas su Aprobación Definitiva.

El presente informe, al comportar la presente Modificación una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.3 de la LOTAU.

En virtud de lo prevenido en la letra e) del número 9 del art. 54 de la Ley 7/1997, de 5 de Septiembre, del Gobierno y del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, se precisa también el preceptivo informe del superior órgano consultivo citado.

### III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación que se propone es la permuta de ubicación de la parcela de Equipamiento Público, QG-2 de 7.430 m<sup>2</sup> de superficie por igual superficie de la parcela de espacios libres EG-5, quedando un resto de esta última parcela que se cifra en 3.897 m<sup>2</sup> y se mantiene en la misma ubicación y uso.

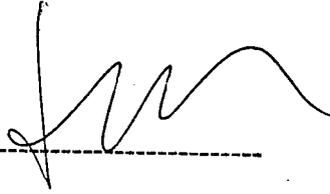
Las parcelas afectadas mantienen su carácter de suelos públicos del sistema general de equipamientos y de espacios libres. El estado comparativo es el siguiente:

Plan general vigente		Propuesta de modificación	
Denominación	Superficie	Denominación	Superficie
Parcela QG-2 Situación c/ Antonio Maura Uso: Equipamientos públicos 1.1	7.430 m <sup>2</sup>	Parcela QG-2 Situación Avda. Cruz Roja Uso: Equipamientos públicos 1.1	7.430 m <sup>2</sup>
Parcela EG-5 Situación Avda. Cruz Roja Uso: Espacios Libres	11.327 m <sup>2</sup>	Parcela EG-5a Situación Avda. Cruz Roja Uso: Espacios Libres	3.897 m <sup>2</sup>
		Parcela EG-5b Situación c/ Antonio Maura Uso: Espacios Libres	7.430 m <sup>2</sup>



**IV.- CONSIDERACIONES.**

Fdo.: \_\_\_\_\_



**Primera. Determinaciones de la ordenación estructural.**

En la documentación gráfica no se señalan las zonas de protección de los sistemas generales de comunicaciones, conforme a lo dispuesto en el art. 24.1.e) de la LOTAU.

**Segunda. En cuanto a la Tramitación.**

En la documentación sometida a informe no consta certificación del resultado de la concertación Administrativa, ni del trámite de consulta a los municipios colindantes. Estas certificaciones deberán incorporarse al expediente previamente la remisión de la modificación al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha.

**Tercera. Nueva ubicación de los espacios libres**

La especial protección que la Ley otorga a las Zonas verdes por la función de elemento esencial de toda ordenación, al constituir dotaciones fundamentales que contribuyen a conseguir un uso racional del suelo impidiendo la masificación y potenciando un adecuado desarrollo de la vida ciudadana hacen que no solamente sea relevante su extensión y las actuaciones que les afecten, sino también su situación o ubicación.

pues bien, a este respecto hay que significar que la superficie del espacio libre se mantiene en la modificación propuesta y la nueva ubicación es adecuada y mejora la calidad de vida de los vecinos situados en la zona sur de las vías del ferrocarril, sin disminuirse notablemente en la zona norte de la vía puesto que en ella existe un espacio libre mucho mayor que el permutado.

Por otra parte la nueva ubicación de la parcela de equipamientos la hace mucho más apta para el centro de recepción de turistas que ha previsto construir el Ayuntamiento, al ser mucho más accesible, visible y encontrarse en la principal entrada de la ciudad.

**Cuarta. Limitaciones impuestas en los terrenos inmediatos al ferrocarril.**

Las obras e instalaciones en los terrenos inmediatos al ferrocarril se sujetarán a las limitaciones impuestas en los artículos 283 y siguientes del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre.

La delimitación de las distintas zonas de protección se regula en el art. 282 del Real Decreto 1211/1990, siendo necesaria la previa autorización de la Empresa titular de la línea para realizar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29** de **MAYO 2001** de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Consejería de  
Obras Públicas

**V.- PROPUESTA DE ACUERDO.**

Fdo.:

A la vista de los antecedentes y consideraciones expuestas y en aras de la economía procesal, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

“Informar favorablemente la Modificación Puntual Nº 9 del Plan General de Ordenación de Cuenca, relativa a las parcelas QG-2 y EG-5, explicitando al mismo tiempo la necesidad de señalar las zonas en las que las obras e instalaciones se sujetan a las limitaciones impuestas para los terrenos inmediatos al ferrocarril en los artículos 283 y siguientes del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, y estableciendo la siguiente condición:

- Previamente a la remisión de la modificación al Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha será preciso incorporar al expediente certificación del resultado de la concertación Administrativa así como del trámite de consulta a los municipios colindantes.”

Toledo, 29 de enero de 2001

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,  
EL JEFE DE SERVICIO DE ORD. TERRIT. Y URBANISMO



Fdo.: Francisco Blázquez Calvo.



Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30. ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Fdo.: \_\_\_\_\_

**PONENCIA TÉCNICA DE LA  
COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO**

(Para la sesión del 30-1-2001)

**9.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
MÉNTRIDA (TOLEDO), RELATIVA AL ÁMBITO DE LA ZONA 3 ENSANCHE.**

**I.- ANTECEDENTES.**

La modificación fue redactada por el Arquitecto D. Luis Colomo Gómez en junio de 2000, sometiéndose a información pública por plazo de un mes, mediante anuncios publicados en el D.O.C.M. Nº 63 de 27 de junio de 2000 y en el diario El País de 30 de junio. Durante dicho plazo no se presentaron alegaciones (certificación del Secretario del Ayuntamiento de 17-1-2001)

Se han solicitado informes a los municipios colindantes, únicamente emitió informe el Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, de carácter favorable.

La modificación cuenta con Informe Ambiental, redactado por el Arquitecto D. Luis Colomo Gómez en julio de 2000, sometido a dictamen de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente. Dicho dictamen no se opone a la actuación. Todos estos documentos obran en el expediente.

La modificación fue aprobada inicialmente el 9 de octubre de 2000 por la Comisión de Gobierno Municipal, por delegación de competencia del Pleno.

El expediente se sometió el 6 de Noviembre de 2000 a informe de la Comisión Provincial de Urbanismo, adoptando el acuerdo de suspender la aprobación definitiva hasta que la Comisión Regional de Urbanismo emita el informe favorable preceptivo, según se regula en el art.39.5 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (LOTAU).

El 12 de enero de 2001, tiene entrada en los Servicios Centrales de la Consejería de Obras Públicas, el expediente junto a una copia del documento técnico de modificación. Se requirió al Ayuntamiento el aumento de las dotaciones públicas así como proceder nuevamente a la aprobación inicial por el Pleno, al no ser una competencia delegable en la Comisión de Gobierno Municipal, de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

La modificación fue nuevamente aprobada inicialmente, esta vez por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 17 de enero de 2001.





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**  
Toledo, **29 de MAYO 2001** de \_\_\_\_\_  
EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Edo: \_\_\_\_\_  
**II.- NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.**

Fundamentalmente, el cuerpo legislativo a considerar está formado por la Ley 2/1998, de 4 de junio (LOTAU), en todas sus disposiciones, más la legislación estatal vigente, Ley 6/1998, de 13 de abril, determinados artículos todavía vigentes del TRLS/92 y, supletoriamente, en lo que no se opongán a las anteriores, el TRLS/76 y sus Reglamentos en su parte no derogada.

La tramitación de la presente Modificación Puntual se regula en los artículos 36 y 37 de la citada LOTAU.

La modificación precisa Estudio de Impacto Ambiental al reclasificar suelo rústico, en aplicación del art. 39.8c) de la LOTAU.

El presente informe se refiere exclusivamente al cumplimiento de los estándares legales de calidad de la ordenación, al suponer la innovación de planeamiento la legalización de actuaciones irregulares, y tiene carácter preceptivo y vinculante conforme a lo dispuesto en el art. 39.5 de la LOTAU.

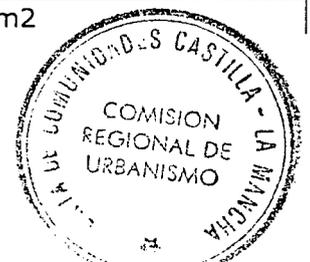
La Aprobación definitiva corresponde a la Comisión Provincial de Urbanismo, debiendo pronunciarse nuevamente, al haberse modificado sustancialmente el proyecto informado por dicha Comisión en la sesión de 6 de noviembre de 2000.

**III.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto de la Modificación Puntual **es cambiar la clasificación de 60.970 m2 de Suelo No Urbanizable, a Urbano con la calificación de Industrial** de forma que se legalicen las Naves Industriales existentes (aproximadamente 14) y se puedan realizar nuevas edificaciones, igualmente de uso industrial.

A modo de resumen las condiciones urbanísticas son las siguientes:

UNIDAD DE ACTUACIÓN	NNSS Vigentes	Según Modificación
<b>Clasificación del Suelo</b>	<b>No Urbanizable</b>	<b>Urbano</b>
Uso característico:		industrial
Tipología de la edificación:		Zona A: agrupada (edificaciones existentes) Zona B: aislada
Usos compatibles		-Comercio de la Instalación - 1 única vivienda de 90m2 para el guarda del polígono.
Altura máxima:		10,5 m (14 m en actividades que precisan puente grúa)
Edificabilidad máxima:		0,7m2/m2





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: 30 ENE. 2001

Toledo, 29 de MAYO 2001 de

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

UNIDAD DE ACTUACIÓN	Según Modificación
Retranqueos:	Zona A: No se exigen (edificaciones existentes) Zona B: 5 m fachada principal y 3m a linderos
Parcela mínima:	2.500 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima	70%
dotaciones públicas:	Zonas verdes, 10,03%: 6.115 m <sup>2</sup> Otras dotaciones, 5,07%: 3.092 m <sup>2</sup>
Aparcamientos públicos:	167 plazas de aparcamiento
Aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo (art.39.4)	90 plazas de aparcamiento
Aprovechamiento lucrativo:	33.434 m <sup>2</sup>
Cesiones de aprovechamiento lucrativo:	10%=3.343 u.a (4.476 m <sup>2</sup> de suelo)

En los terrenos objeto de la modificación, se han construido bajo licencia de obras las siguientes naves industriales:

promotor	Fecha licencia	Autorización
1. Hermanos Sánchez Reco	Septiembre 1976	2 naves
2. Jesús Sánchez Reñasco	mayo 1982	3 naves
3. Jesús Sánchez Reñasco	diciembre 1989	1 nave
4. Campoamor, S.A.	diciembre 1989	1 nave
5. RS/2, S.A.	Mayo 1992	2 naves
6. RS/2, S.A.	Marzo 1994	1 nave
7. FATEC, S.A.	Marzo 1994	1 nave
8. RS/2, S.A.	febrero 1999	3 naves
<b>totales:</b>		<b>14 naves</b>

Todas las edificaciones se han realizado sobre terrenos clasificados como No Urbanizables por el planeamiento vigente, aunque el Ayuntamiento les concedió licencia de obras.

#### IV.- CONSIDERACIONES.

##### En cuanto al cumplimiento de los estándares urbanísticos.

Según el art.39.5 de la LOTAU, la innovación que legalice actuaciones irregulares deberá cumplir los estándares legales de calidad de la ordenación.

Los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia, se regulan en el art. 31 de la LOTAU, siendo para sectores de uso industrial o terciario los siguientes:





Junta de Comunidades de  
**Castilla-La Mancha**

DOCUMENTO INCORPORADO AL ACTA  
DE LA SESION de fecha: **30 ENE. 2001**

Toledo, **29 de MAYO 2001** de \_\_\_\_\_

EL SECRETARIO DE LA COMISION  
REGIONAL DE URBANISMO

Comisión Regional de Urbanismo

Edo: \_\_\_\_\_

	mínimo	previsto	
zona verde:	10% de la superficie total ordenada	6.115 m2 =10,03%	cumple
otras dotaciones:	5% de la superficie total ordenada	3.092 m2 =5,07%	cumple
aparcamientos públicos:	mínimo 1 plaza por cada 200m2 de techo no residencial 33.434 /200 =167 plazas	257 plazas en parcelas A1, A2, A3 y A4 4.000 m2 de suelo	cumple

Por tanto se cumplen los estándares mínimos de calidad urbana de preceptiva observancia por los planes, regulados en el artículo 31 de la LOTAU.

El art.39.4 de la LOTAU, prevé para las alteraciones de los Planes que clasifiquen como suelo urbano el que previamente fuera rústico, aportaciones suplementarias al patrimonio municipal de suelo para garantizar la especial participación pública en las plusvalías que generen. Este requisito se considera cumplido igualmente al dotar a la actuación de 90 plazas de aparcamiento público adicionales a las mínimas exigidas, en beneficio tanto de los usuarios del polígono industrial como de los visitantes del cementerio próximo.

#### V.- PROPUESTA DE ACUERDO.

A la vista de los antecedentes y consideraciones, se propone a la Comisión Regional de Urbanismo la adopción del siguiente acuerdo:

**"Informar favorablemente el cumplimiento de los estándares de calidad de la ordenación,** contenida en la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Méntrida, relativa al ámbito de la zona 3 ensanche."

Toledo, 29 de enero de 2001

COMISIÓN REGIONAL DE URBANISMO,  
POR LA PONENCIA TÉCNICA,  
EL JEFE DE SERVICIO DE ORD..TERRITº. Y URBANISMO



Edo. Francisco Blázquez Calvo.